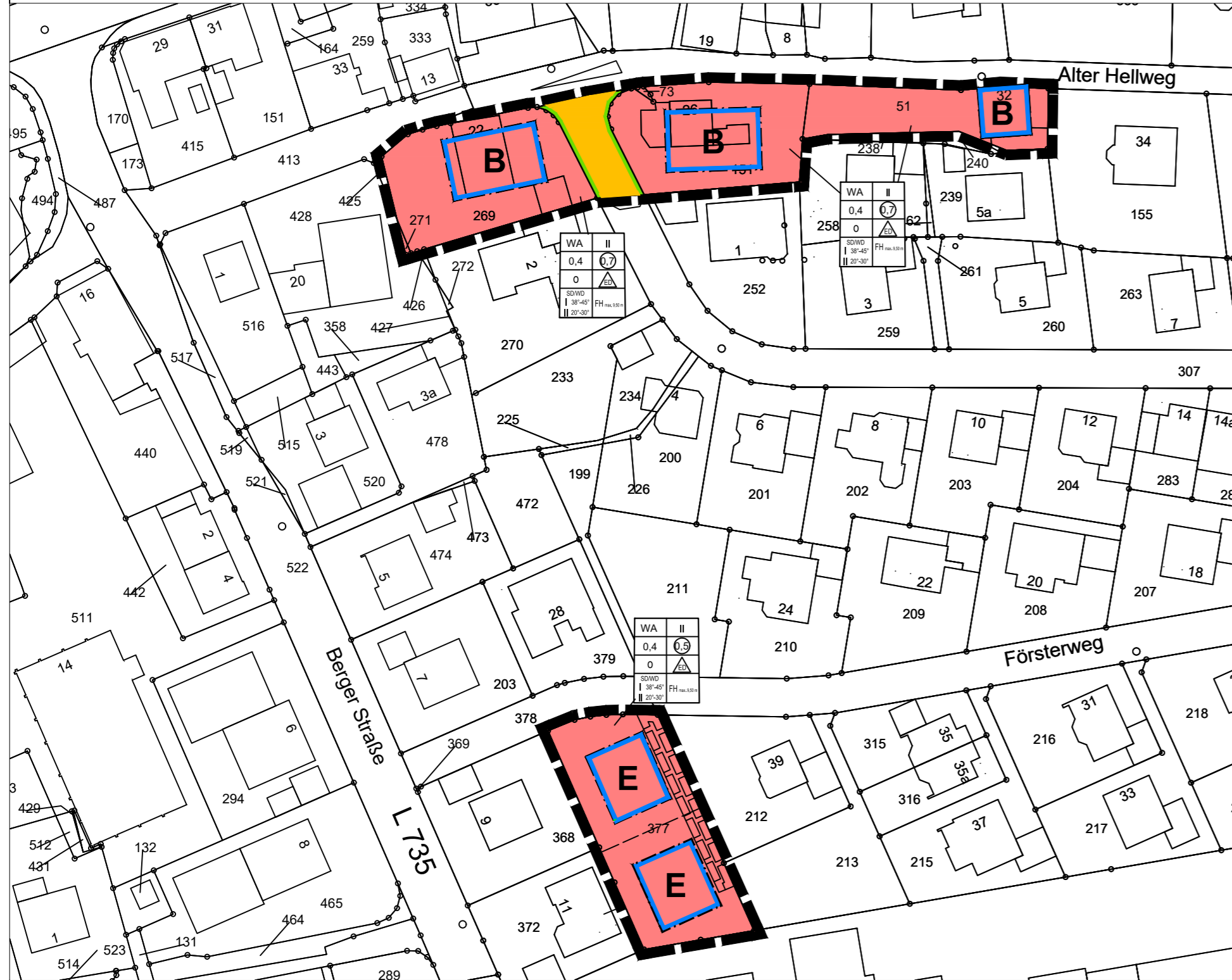


Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 11

"Berger Straße/Wemberweg", 11. Änderung



Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
- Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens fünf Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlagen: November 2018

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- abgerissene Gebäude mit Hausnummer

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 411).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

- Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 6) BauNVO nicht zugelassen
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten



Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.



Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



2.1 Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)



2.5 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)



2.7 Zahl der Vollgeschosse



2.8 Firsthöhe als Höchstmaß
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)



3.1 Offene Bauweise



3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO



nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB



6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche



6.2 Strassenbegrenzungslinie

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

SD / WD

zulässige Dachformen des Hauptdaches sind das Satteldach oder das Walmdach

zulässige Dachneigung:

38° - 45°

bei eingeschossiger Bauweise

20° - 30°

bei zweigeschossiger Bauweise

2. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe hinteren Baugrenze.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 10.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 07.07.2020

Bürgermeister _____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.07.2020 bis einschließl. 10.08.2020 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 03.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 07.07.2020

Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte am 26.08.2020 beschlossen.

Erwitte, den 01.09.2020

Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 01.10.2020

Bürgermeister _____

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 08.12.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 10.12.2020

Bürgermeister _____

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 22.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 11.01.2021

Bürgermeister _____

Entwurf und Anfertigung
Stadtverwaltung Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Fassung Nr. 02-10/2020
Verfasser Himstedt
Datum 07.01.2021

Erwitte, den 07.01.2021
Der Bürgermeister
i.A.

Maßstab

1 : 1000



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 11 "Berger Straße/Wemberweg", 11. Änderung

