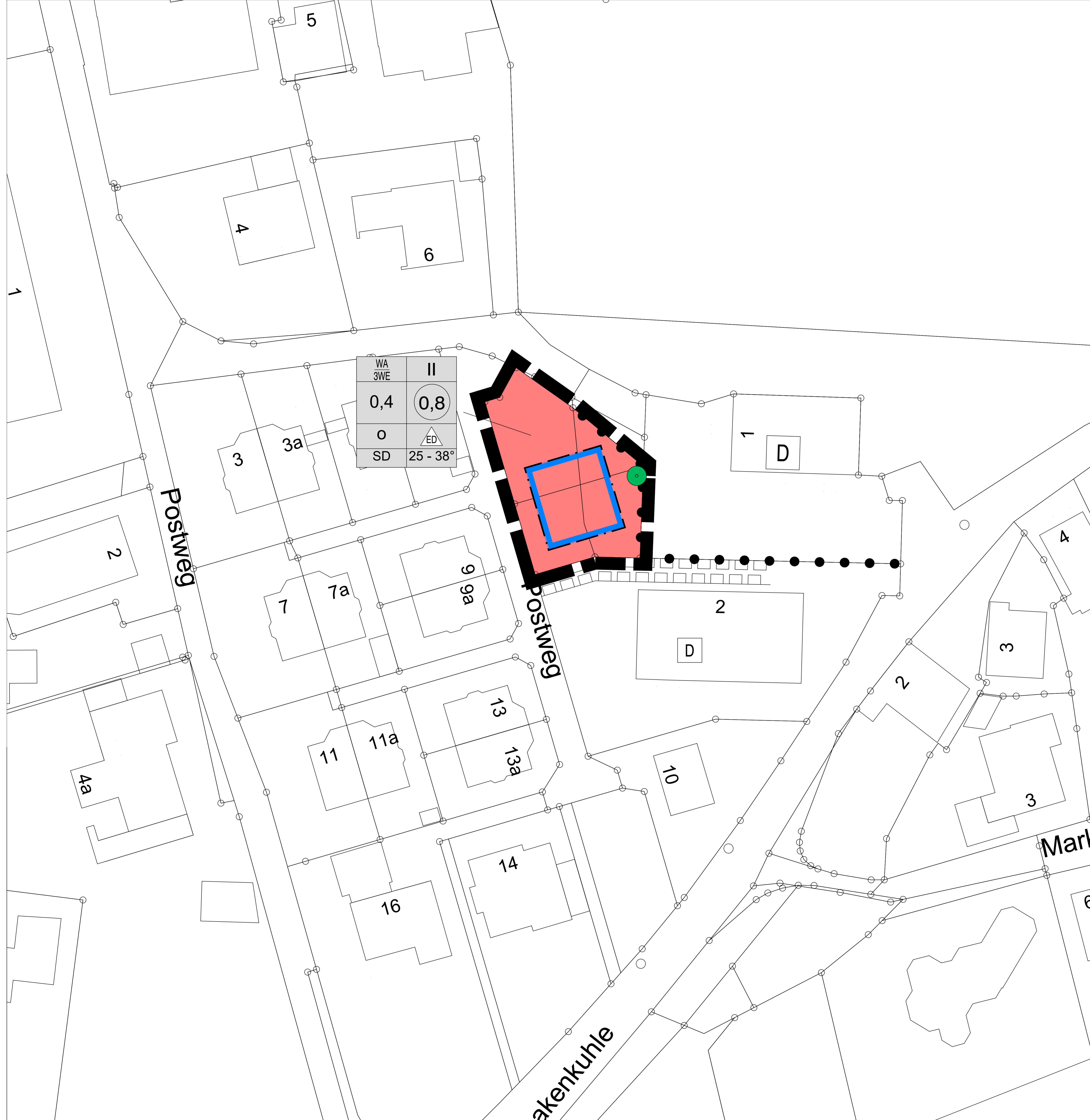


Stadt Erwitte

Bebauungsplan Nr. 26 "Posthof", 1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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), in Kraft getreten am 15. April 2020
- Bauordnung für das Land NRW (BaO NRW 2018) in d. Fassung v. 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA** 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (1) 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.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4** 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- 0,8** 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
- II** 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO
- o** 3.5 Baugrenze
- ED** 3.1 offene Bauweise
- WA 3WE** 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WA 3WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)
Zulässig sind drei Wohneinheiten pro Wohngebäude,
bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.3** überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- 3.4** nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.2.2** Erhaltung: Bäume
- D** 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO
- SD** Zulässig sind Satteldächer
- 25°-38°** Zulässige Dachneigung des Hauptdaches. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung erlaubt, Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

- Sonstige Planzeichen
- 15.13** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.5** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Erwitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.14** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Darstellungen
- 39** Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- abgerissene Gebäude mit Hausnummer

- B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
1. Stellplätze
Bei der Errichtung oder wesentlichen (Nutzungs-) Änderung von Gebäuden sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2 befestigte Pkw-Stellplätze von mindestens 5,0 m x 2,3 m Größe herzustellen.

- Hinweise:
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelände, 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 Entdeckungssätze 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.
 - Gehörsenarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brüt- 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 befragen.
 - Sollten 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.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Erwitte hat am 05.02.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 14.02.2019 Bürgermeister _____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019 stattgefunden.

Erwitte, den 27.06.2019 Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte am 10.07.2019 beschlossen.

Erwitte, den 26.09.2019 Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 26.09.2019 Bürgermeister _____

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.02.2020 bis 04.03.2020 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 31.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 10.03.2020 Bürgermeister _____

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist vom Hauptausschuss des Rates der Stadt Erwitte am 05.05.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 25.05.2020 Bürgermeister _____

BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplan ist vom Hauptausschuss des Rates der Stadt Erwitte am 05.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 09.06.2020 Bürgermeister _____

Entwurf und Anfertigung
Stadtverwaltung Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Erwitte, den 10.02.2020
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 3-02/2020
Verfasser Himstedt
Datum 10.02.2020

Maßstab
1 : 250

