Stadt Erwitte

Bebauungsplan Nr. 50 "An der Schledde", 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. § 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.
4. § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 411).
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

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

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

WA 5WE — Zulässig sind max. 5 Wohneinheit in der gesamten Hausgruppe.

WA 2WE — Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA 5WE — Zulässig sind fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

z.B. 0,3 — 2.5. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

A — Auf den mit 'A' gekennzeichneten Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, dass die Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 80% überschritten werden darf.

z.B. 0,5 — 2.1. Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.8. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH max. 7,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß
Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

FH max. 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

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

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

H — 3.1.3. nur Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

3.5. Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2. Strassenbegrenzungslinie

6.3. Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

P — Parkplatz

9. Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

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)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste anzupflanzen:
Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13.2.2 Erhaltung Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwall

Bereich mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (40 db(A)) während der Nachtstunden (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) um bis zu 5 dB(A) während des Bereitschaftsdienstes Winterdienst durch den Baubetriebshof im 1. OG.

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 89 BauONW 2018

Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung.

Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten.

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

Auf den mit 'A' gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung oder wesentlichen (Nutzungs-)Änderung von Gebäuden je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2 befestigte Pkw-Stellplätze von mindestens 5,0 m x 2,3 m Größe herzustellen.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bedendenkmäler (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).
2. 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.
3. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.
4. 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.
5. 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.
6. Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
7. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
8. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
9. 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.

Entwurf und Anfertigung
Stadtverwaltung Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung

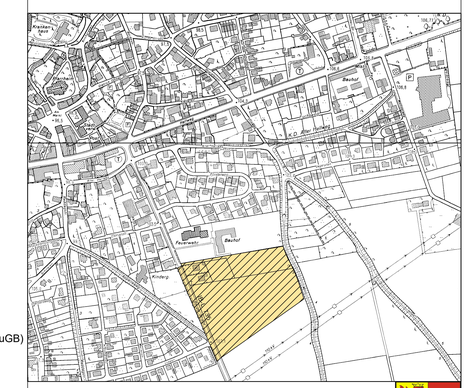
Erwitte, den 15.08.2019
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 02/August 2019
Verfasser Schütte
Datum 15.08.2019
Maßstab 1 : 1.000

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom18.12.1990.

Stand der Planunterlagen: November 2018



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 11.04.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 12.04.2019

Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Ab. 1 BauGB 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

Die öffentliche Auslegung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 stattgefunden.Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 26.09.2019

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 12.11.2019 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 14.11.2019

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 31.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 14.02.2020

Bürgermeister

Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 50
"An der Schledde", 1. Änderung