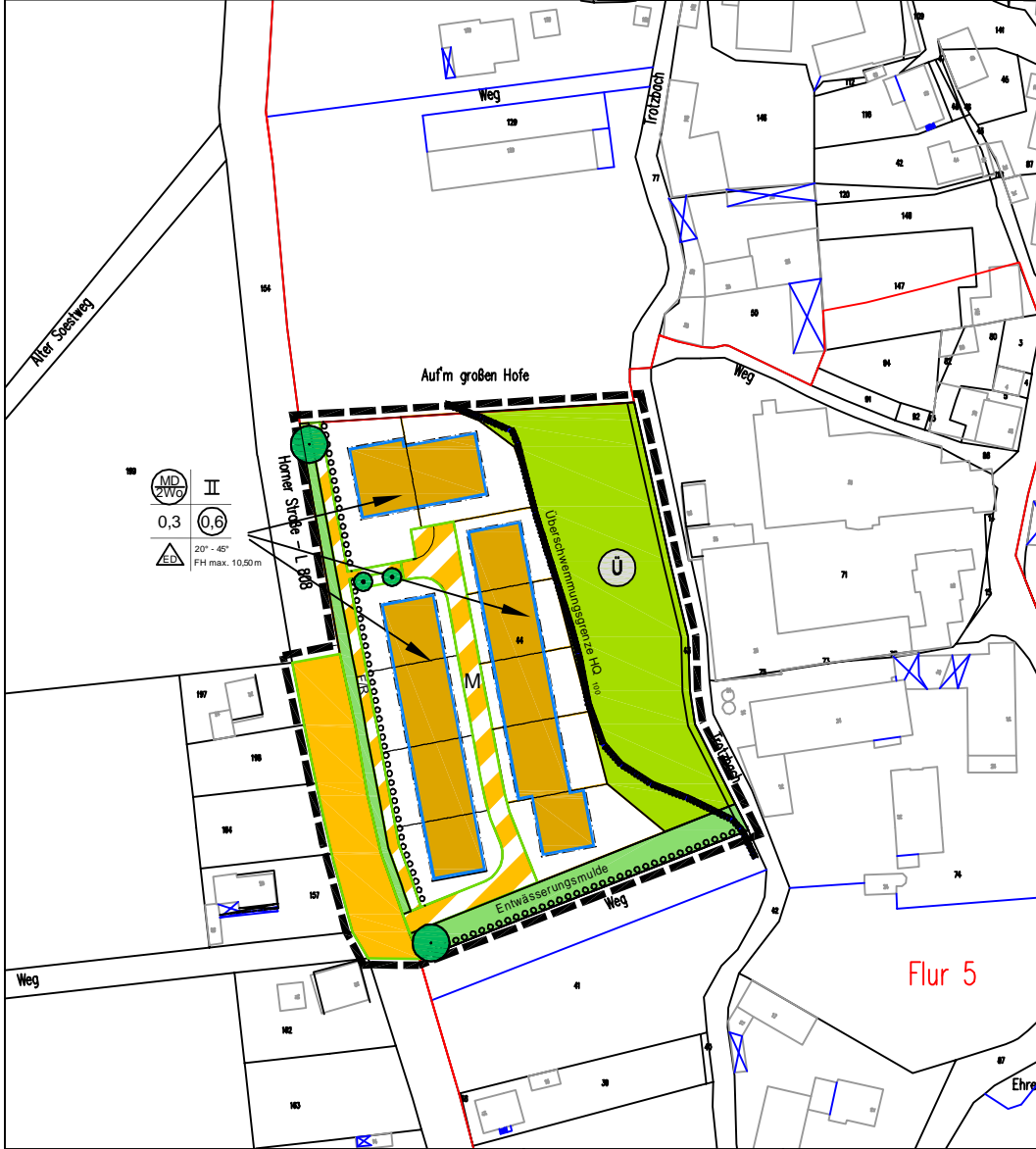


# Stadt Erwitte Ortsteil Schmerlecke

## Bebauungsplan Nr. 5 "Auf'm großen Hofe"

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).  
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 666).  
 3. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an das Lebenspartnerschaftsgesetz des Bundes (Lebenspartnerschaftsgesetz-Anpassungsgesetz-LpaAnpG) vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).  
 4. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 209).  
 5. Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



### I. Erklärung der Planzeichen

#### Festsetzungen nach BauGB

##### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1 und 2)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- FH max. Höchstgrenze der Firsthöhe gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossroßfußboden (OKRF). (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

##### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

##### Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche
- F/R Fuß- und Radweg

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

##### Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

##### Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers

### II. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO

In dem festgesetzten Dorfgebiet MD sind die nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind sonstige Wohngebäude gem § 5 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO.

Die nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 2. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem festgesetzten Dorfgebiet MD sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Einfriedigungen  
 Entlang der mit dem Symbol festgesetzten westlichen Grundstücks- und südlichen Grenze der Fläche für die Entwässerungsmulde, ist zur Einfriedigung eine Laubhecke als Schrithecke in einer Höhe von mind. 1,50 m anzupflanzen.  
 Art: carpinus betulus Hainbuche

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Externe Ausgleichsfläche  
 Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 207/158, z. Zt. als Ackerfläche genutzt, Größe ca. 1 ha) südlich der Soester Straße am Trotzbach erfolgen. Diese bachnahe Fläche ist als extensives Grünland mit Blänken zu entwickeln. Die Nord- und Südgrenze der Fläche sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche muss jedoch ihren offenen Charakter behalten.

#### 5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Drempel  
 Bei zweigeschossiger Bauausführung im aufstehenden Mauerwerk darf die Drempelhöhe max. 0,25 m betragen.

Dachgestaltung  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach (Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Zeltdach) zulässig. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Befestigte Flächen auf bebauten Grundstücken  
 Die Stellplätze sind mit Rasenschotter, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Wegen und Plätzen sind nicht zulässig.

Doppelhäuser  
 Doppelhäuser sind je Gebäude in der gleichen First- und Traufhöhe sowie Dachneigung auszuführen. Des Weiteren sind die Fassaden sowie die Dacheindeckungen der Doppelhäuser je Haus in gleichem Material und gleicher Farbe zu gestalten.

### III. Hinweis

**Überschwemmungsbereichsgrenze**  
 Die im Bebauungsplan - Vorentwurf dargestellte Überschwemmungsbereichsgrenze HQ<sup>100</sup> entspricht nicht der gesetzlichen Überschwemmungsbereichsgrenze. Das Staatl. Umweltamt und der Kreis Soest beabsichtigen eine Neufestlegung des Überschwemmungsbereiches entsprechend der dargestellten HQ<sup>100</sup> - Linie im weiteren Planverfahren (siehe hierzu auch Pkt. 10 der Begründung).

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 22.10.2001 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 (1) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### SATZUNGSBESCHLUSS

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

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

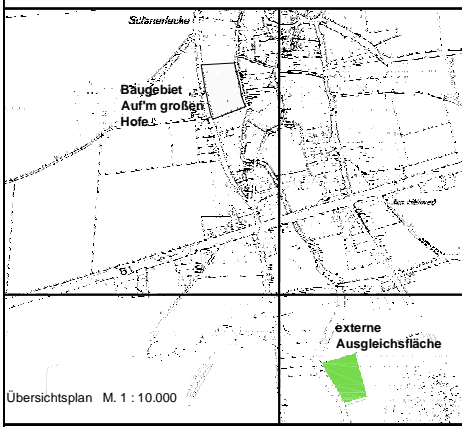
### BEKANNTMACHUNG

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

Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

Erwurf und Anfertigung  
 Stadtverwaltung Erwitte  
 Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Fassung Nr. 01/06  
 Verfasser SEE  
 Datum 16.03.2006  
 Maßstab 1:1000



**Hinweis:**  
 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 dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-2466) 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).

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

Lippstadt, den  
 gez. Stör

**Geometrische Festlegung**  
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den  
 gez. Stör

## Stadt Erwitte Ortsteil Schmerlecke

### Bebauungsplan Nr. 5 "Auf'm großen Hofe"