



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

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 6 u. 9 BauNVO
a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
b) Nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
0.3 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
0.6 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
II + St Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO + Staffageschoss
FH maximale zulässige Firsthöhe, bei Flachdächern max. zul. Gebäudehöhe
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
2WO Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO
3.1 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
3.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 offene Bauweise
3.4 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
3.5 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB
4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB
4.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1 Garagen, Carports und Stellplätze
Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 3,00 m festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.
6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
6.1. Private Grünfläche
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine 3,0 m / 5,0 m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. folgender Liste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen; bestehender erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während des Brutzeitraumes April bis August sind Eingriffe in diesen Bereichen zu vermeiden.

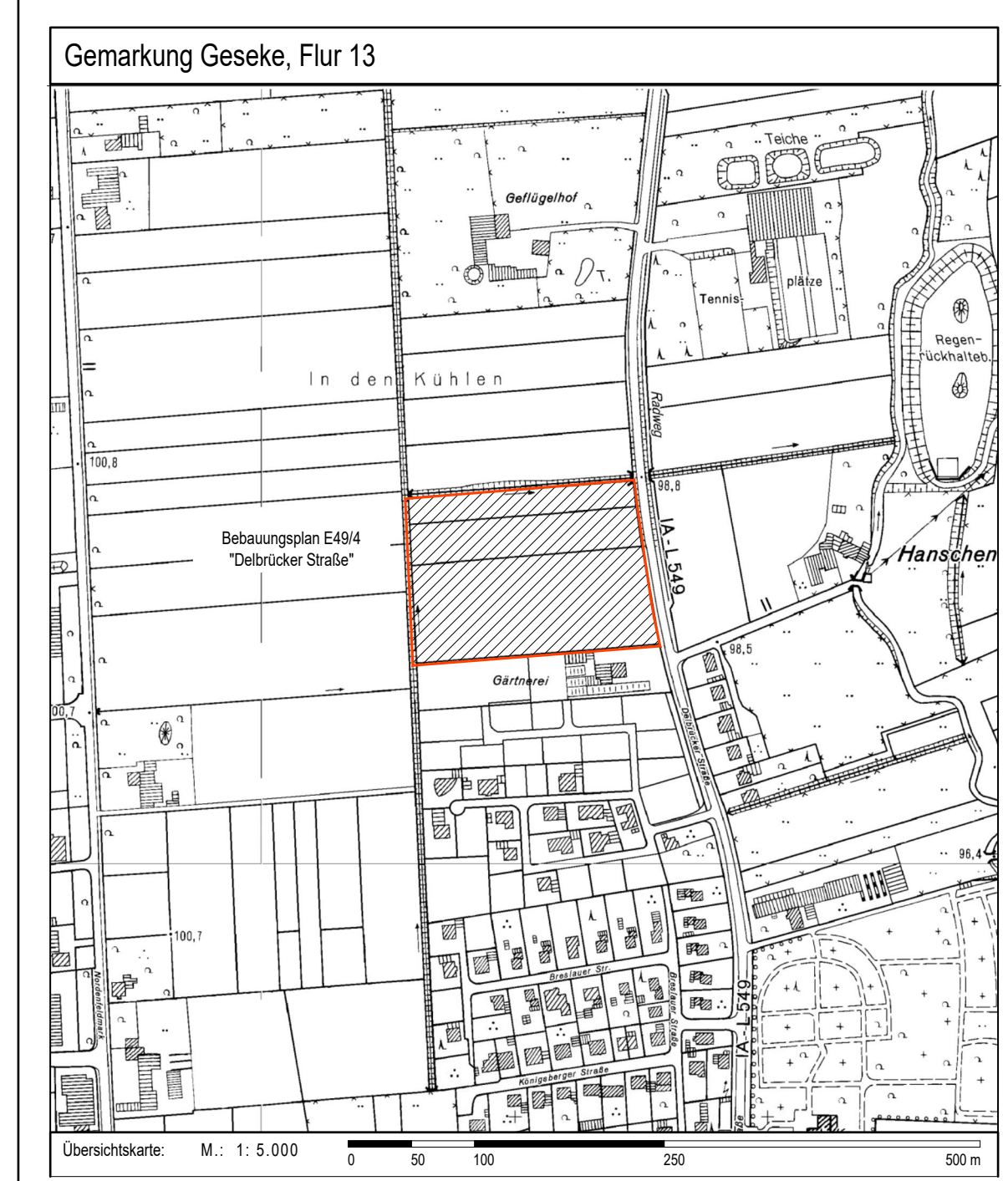
Table with 2 columns: Plant name and Latin name. Includes: Pflanzliste freiwachsende Hecke - Wädhcke, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, etc.

- 8. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
8.1 Fläche für die Wasserwirtschaft

- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1 Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße R_w,aufweisen, die gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind. Es sind Vorrichtungen (z. B. schalldämmende Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern. Aufgrund der Verkehrslärmwirkungen aus mehreren Richtungen ist eine pauschale Minderung der Außenlärmpegel für lärmabgewandte Gebäudesseiten hier nicht anzuwenden. Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt.
Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109
Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w,auf hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
10. Sonstige Planzeichen
10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E49/4 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E49/3 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
10.4 Gebäude (narrichtlich)
10.5 Flurgrenzen mit Grenzpunkt
10.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Regenwasserentwässerung außerhalb des Plangebietes
B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 und 4 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
1. Außenantennen in den allgemeinen Wohngebieten
Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.
2. Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.
3. Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten
Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig.:
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m.
Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.
4. Nebengebäude
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,0 m festgesetzt.
5. Staffageschosse
Staffageschosse oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses sind im Bereich WA 1 zulässig.
C. Hinweise
1. Schutz von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufälle aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichten), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Geseke als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DtschG NW).
2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder 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 können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.
4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse 2, 0" im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.
5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung oder Verpauung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwenden. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.
6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Geseke, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Martinsgasse 2, 59590 Geseke einsehbar.
7. Kampfmittel: Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verformungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbündendienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

KATASTERVERMERK
Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.
Geseke, den
Vermessungsbüro
VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 07.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Geseke, den
Der Bürgermeister
TRÄGERBETEILIGUNG
Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom statgefunden.
Geseke, den
Der Bürgermeister
BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom statgefunden.
Geseke, den
Der Bürgermeister
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am beschossen.
Geseke, den
Der Bürgermeister
OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ersichtlich bekanntgegeben worden.
Geseke, den
Der Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden.
Geseke, den
Der Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG v.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.
Geseke, den
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 296) (1), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 15 G zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änd. anderer Vorschriften vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
Denkmalschutzgesetz (DtschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (NRW. S. 934).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).



Stadt Geseke
An der Abtei 1
59590 Geseke
Bebauungsplan E 49/4
"Delbrücker Straße"
Vorentwurf
mit textlichen Festsetzungen
Maßstab: 1:500
Leggplan: 1:500
Längen: 1:
Höhen: 1:
bearbeitet: We/Ha 22.03.2018
gezeichnet: TK
Dateiname: Ge 1.28_B-Plan_E 49-4
Blatt: 1
Aufgestellt: Geseke, den2018
Geseke, den2018
GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserversorgung - Tiefbau/Innenbau - Abwasser
Ökologie/Innenbau - Landschaftsplanung - Städtebau
Warendorfer Str. 111 59202 Oelde Fon (05252) 9362-0
Postfach 3568 59282 Oelde Fax (05252) 9362-10
info@guh-oelde.de www.guh-oelde.de
-ges. Dr. Remo van der Velden -
(Bürgermeister)