

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 07.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN</p> <p>Die frühzeitige Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 30.04.2018 bis 04.06.2018 stattgefunden.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 30.04.2018 bis 04.06.2018 stattgefunden.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN</p> <p>Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 19.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03. - 18.04.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am dem 11.03.2019 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>BEKANNTMACHUNG v.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.</p> <p>Geseke, den Der Bürgermeister</p>	<p>KATASTERVERMERK</p> <p>Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.</p>

Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WA WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 u. 9 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO**
 - 0.3 2.1 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - 0.6 2.2 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
 - II 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO + Staffelgeschoss
 - St 2.4 Oberhalb des maximal möglichen Vollgeschosses sind zurückweichende Außenwände nur erlaubt, wenn die Außenwände auf allen Gebäudeseiten um mindestens 1 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückweichen.
 - GH 2.5 maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 16 BauNVO. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die Gradiente der Baustraße, 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 Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
 - TH 2.6 Maximal zulässige Traufhöhe, bei Flachdächern maximal zulässige Attikahöhe
 - 2 WO 2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)
- 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
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB**
 - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 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. Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- 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
 - M1 7.2 Private Grünfläche - zweireihige Hecke (612 m²)
Pflanzung einer zweireihigen Hecke als Abgrenzung des Baugebietes zur Delbrücker Straße. Freihalten des markierten Sichtdreiecks an der Einmündung der Delbrücker Straße. Beschränkung des Bewuchses auf eine maximale Höhe von 0,80 m. Auswahl der Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste. Freihalten einer 6 m breiten Zufahrt zum RRB an der "Delbrücker Straße".
 - M2 7.3 Private Grünfläche - einreihige Hecke und Extensivrasen (1.383 m²)
Pflanzung einer einreihigen Hecke als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft und Einsaat einer 5 m breiten, extensiv zu pflegenden Fläche mit Landschaftsrasen an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes. Auswahl der Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste.
- Einsaat von Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern Typ RSM 7.1.2 mit einer Aussaatmenge von 20 g/m²; Pflege: 0-3 Schnitte/Jahr
 - M3 7.4 Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Fläche: 4.000 m²)
- Übertragung von gebietsheimischem Mahdgut von extensiven Grünlandflächen der Region
- Pflege: ein- bis zweischürige Mahd nach dem 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes, Verzicht auf Pflanzenschutz und Nachsaat, Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung, Gülle und Pflanzenschutzmittel
Sollte zum gegebenen Zeitpunkt kein geeignetes Mahdgut verfügbar sein, ist die Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung: RSM Regio Fetwiese mit 70 % Grasens und 30 % Kräutern, UG 2, Aussaatmenge: 5 g/m² vorzunehmen.

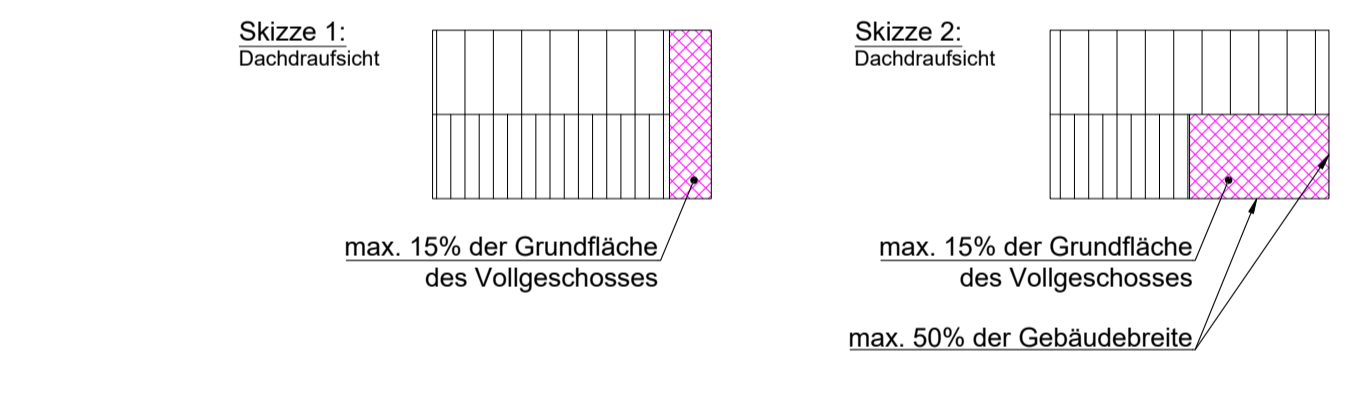
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - 10.1 Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Außenlärmschirmen bewertete Luftschalldämmmaße $R_{w,ext}$ 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 Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern. Aufgrund der Verkehrslärmwirkungen aus mehreren Richtungen ist eine pauschale Minderung der Außenlärmpiegel für lärmempfindliche Gebäudeselten hier nicht anzuwenden. Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpiegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt.
Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Maßgeblicher Außenlärmpiegel d(BA)	Außenlärmschirm in Wohnungen R _{w,ext} des Außenbauteils in dB
III	61 bis 60	35

- Sonstige Planzeichen**
 - 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E49/4 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
 - 11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E49/3 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
 - 11.3 Gebäude (nachrichtlich)
 - 11.4 Fluggrenzen mit Grenzpunkt

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauNVO in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Außenantennen in den allgemeinen Wohngebieten**
Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.
- 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.
- Einfriedrungen in den allgemeinen Wohngebieten**
Es sind ausschließlich folgende Grundstückeinfriedrungen zulässig:
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m.
In sonstigen Grundstücksbereichen: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zäunungen aus Maschendraht bzw. Metallstabn bis zulässig. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.
- Nebengebäude**
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,0 m festgesetzt.
- Vorgärten**
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Häusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 60% des Vorgartenbereiches.
- Dachform**
Hinsichtlich der Dachform gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
GD 15° - 45°
Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von 15° bis 45° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind nur zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1) oder auf zwei Gebäudeselten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

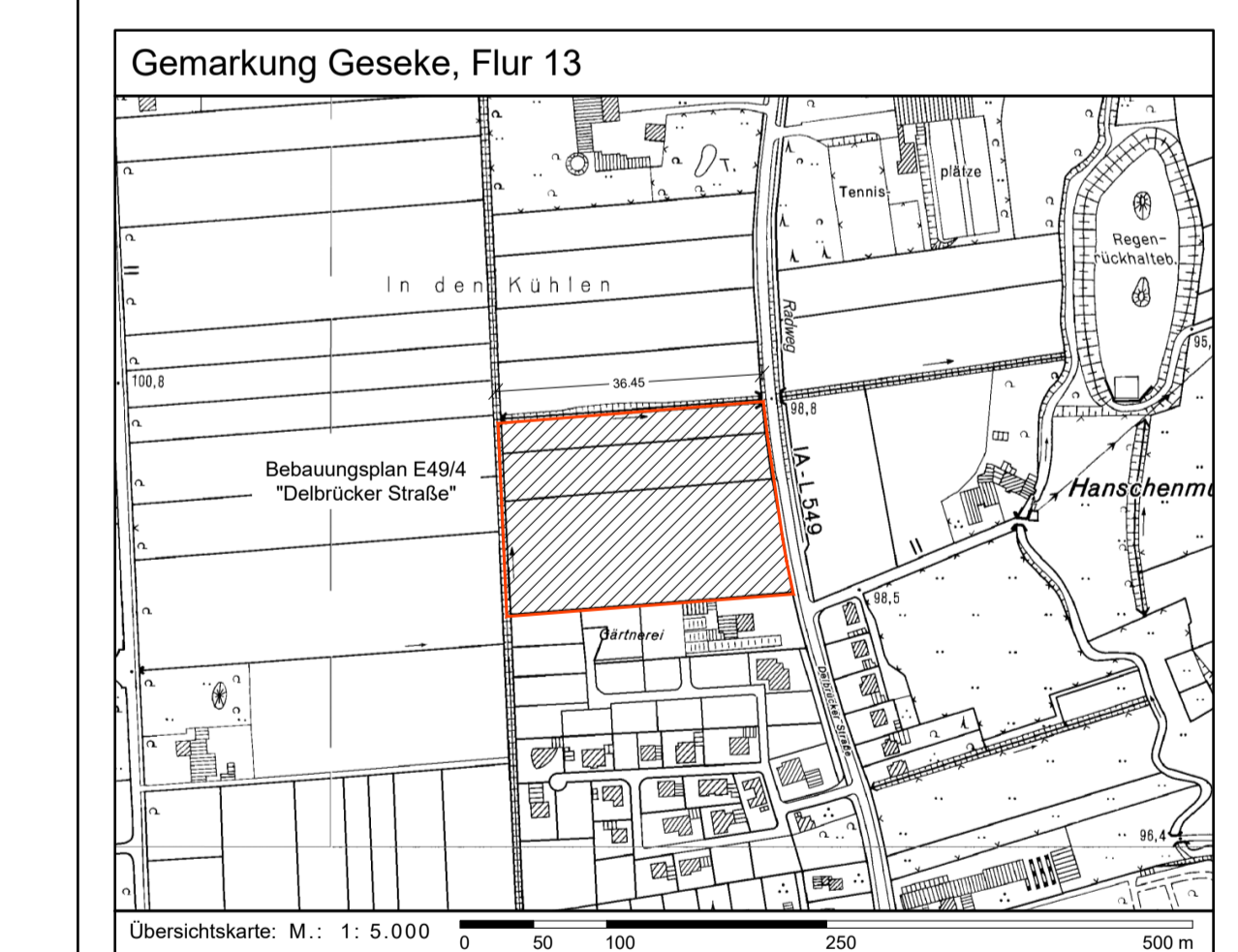
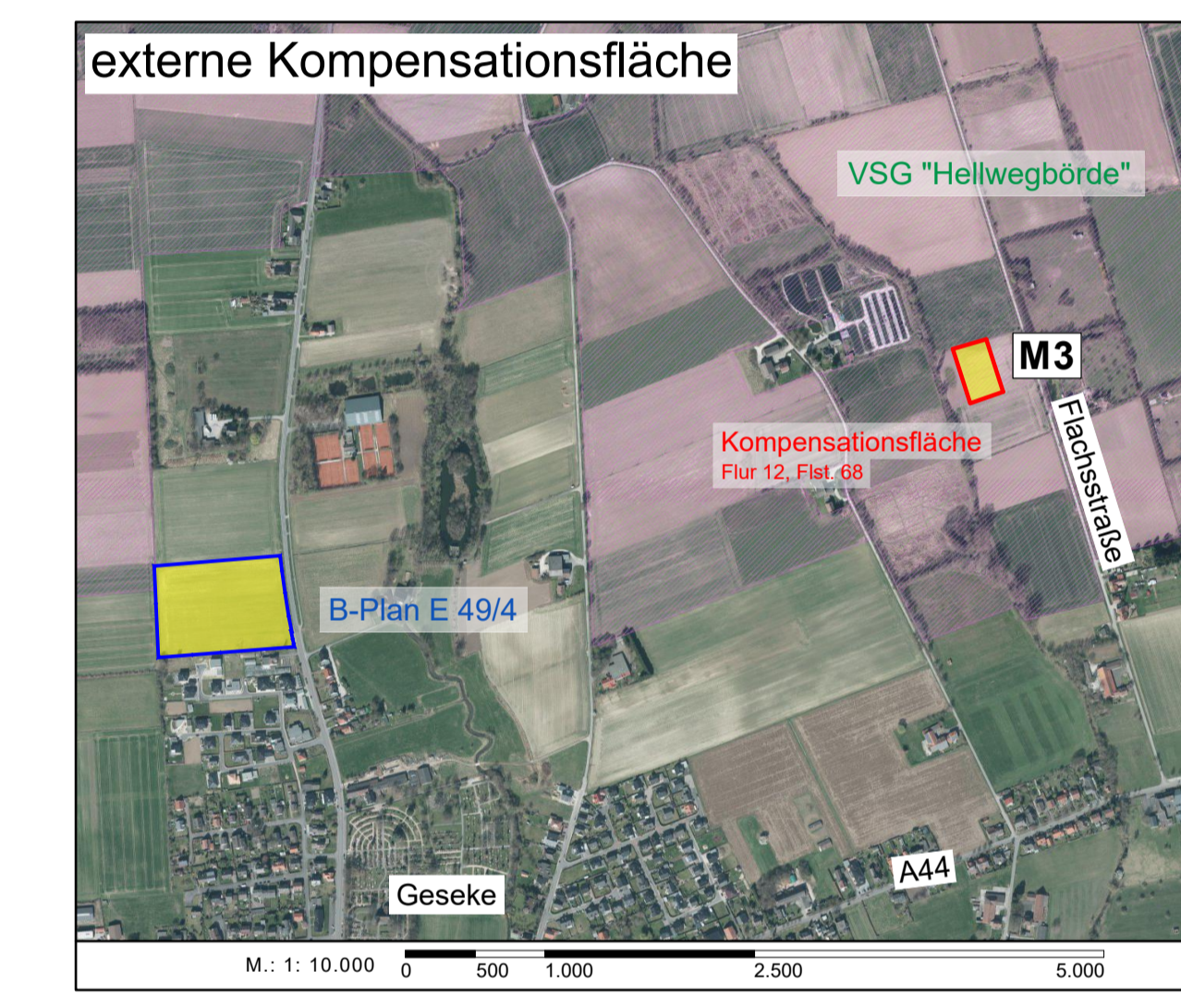


C. Hinweise

- Schutz von Bodendenkmälern:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse betrieblicher und pflegerischer Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Geseke als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57492 Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmal- behörden 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).
- 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 verunreinigten 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.
- Hinweise zur Bauausführung:** Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.
- Bodenauftrag:** Der Erlas des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb der unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse C 0' im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmäßnahme zu beteiligen.
- Bodenschutz:** Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Ausgrabungen anfallende Mutterboden in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Verpodung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwenden. Bei der Zwischenlagerung des humosen Bodens sind die Anforderungen der DIN 19371 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Boden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.
- 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 Dorfentwicklung, Stadthaus, An der Abtei 1, 59590 Geseke einsehbar.
- Kampfmittel:** Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ram- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaustrub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelkommandeur oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
- Umweltbelästigung:** Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen (Baufeldräumung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baufeldräumung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgetriggert werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.
- Immissionen Bahn AG:** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Schadensigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauOVer)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (Bau NRW)** vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 411 bis 458), in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.12.2018; (GV. NRW. S. 759), Inkrafttreten der letzten Änderung: 01.01.2019
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16.07.2016, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.V.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.02.2019 (GV. NRW. S. 153)
- 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25.11.2016.



Stadt Geseke
An der Abtei 1
59590 Geseke

Bebauungsplan E 49/4
"Delbrücker Straße"

Darstellung: **Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen - Entwurf**

Maßstab: 1:500
Lageplan: 1:500
Längen: 1:500
Höhen: 1:500

Bearbeitet: We/SH
gezeichnet: TK
Datum: 05.08.2019
Blatt: 1

Bearbeitet: Greife und Helfmeier
Greife und Helfmeier
Diplom-Ingenieure
Warendorfer Str. 111
59392 Oelde
Tel: 05221 9362-0
Fax: 05221 9362-10
www.guh-oelde.de

Aufgestellt: Geseke, den 2019

-gez. Dr. Remco van der Velden-
(Bürgermeister)