



Verfahrensvermerke			
<b>Hinweis:</b> In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Entlastung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.	<b>KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b> Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	<b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b> Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... die 25. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Änderungsverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>OFFENLEGUNG</b> Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom ..... bis ..... gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Änderung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Geseke, den .....	Soest, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....
Bürgermeister .....	i.A.	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... diese 25. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.	<b>BEKANNTMACHUNG/ INSAFTTRETEN</b> Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit von Erklärungen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.	<b>BESCHEINIGUNG</b> Die Übereinstimmung mit dem Offentfertigungsplan vom 25.04.2016 wird bescheinigt.	Büren, den .....
Geseke, den .....	Geseke, den .....	Hoffmann & Stakemeier Ing.	Hoffmann & Stakemeier Ing.
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....		

### I. Erklärung der Planzeichen

**Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 - - - - - Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

**Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO  
 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 16 BauNVO  
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)  
 FH max. Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)  
 TH max. Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)

**Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
 ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 7 und 8)  
 Baugrenze  
 - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)

**Gestalterische Festsetzungen**  
 SDWD/ KWD/ZD Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / Zeltdach  
 22°-45° zulässige Dachneigung

**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zuwegung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 - öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Flächen für die Versorgung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB  
 - Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz (an Abfuhrtagen) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücknummer  
 29 vorhandene Gebäude mit Hausnummer  
 - - - - - Vorschlag zur Grundstücksteilung

### II. Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 1. Die Gebäudehöhe darf maximal 9,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Straße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.  
 2. Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Straße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.  
 3. Ein oberstes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und somit seit dem 01.01.2019 mit in Kraft treten der neuen BauO NRW kein Vollgeschoss darstellt, ist nicht zulässig.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO  
 4. Garagen / Carports / überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,00m einhalten.

**Gestalterische Festsetzungen** gem. § 6 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NW  
 5. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen ist eine Dachneigung von 0 bis 45° zulässig.  
 6. Dachgübeln sind allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der Traufhöhe des Hauptgiebels nicht überschreiten.  
 7. Stellplätze Gem. § 89 BauO NW sind private Stellplätze nur mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Rasenriegelplaster, Schotterrasen) zu befestigen. Je Wohninheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen anzuordnen.  
 8. Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:  
 - Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m. Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallgittern zulässig. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Befpflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzusichern. Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu pflegen.

**Pflanzliste für freiwachsende Hecken**  
 Pflanzqualität: Str. v., o.B. 60-100 cm bzw. 1. Hei., v., o.B. 80-100 cm  
 Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe  
 Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1,00 m

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-ursae	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Hasselnus	Rosa canina	Hundrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hochrose
Eumyrtus europaeus	Pfeifenblüthen	Rosa pimpinellifolia	Biberröhre
Hedera helix	Strauchfeu	Rosa rubiginosa	Weinrose
"Arborescens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrün	Sambucus nigra	Holunder
"Atrovirens"	Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
"Lodensei"		Viburnum opulus	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus "Compactum"	Zwergwasserschneeball

9. 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 Zugängen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs genutzt werden.
10. Hausgärten  
 Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 qm mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbäum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:  
 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten Apfel, Birne, Hauspfaffbaum, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

- ### III. Hinweise
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02751/93750; Fax: 02751/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten § 15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).
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 für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quaternutzung sind.  
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### Übersichtsplan ohne Maßstab

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen		Datum Projekt/ger.	
Auftraggeber-Zeichnungsnummer:		Planner-Zeichnungsnummer:	
-----		531-131-00-B3-01-00-00	
Entwurf			
Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke			
Pflanzliste: 531-131-00-B3-01-00-00.pdf Datum: 18.12.2019 Blattgröße: A3 Projektdatei: Ca. ger. Va		Auftraggeber: <b>Willi Schnitzmeier</b> Schneidweg 6 59590 Geseke Projekt: <b>Bebauungsplan E18</b> Schneidweg/Hasenkamp	
Maßstab 1:1000		Planinhalt	
Interne Grundlagen-Nr.		25. Änderung nach § 13a BauGB	
1) --- 2) --- 3) ---			
<b>HOFFMANN &amp; STAKEMEIER</b> Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50		<b>INGENIEURE GMBH</b>	