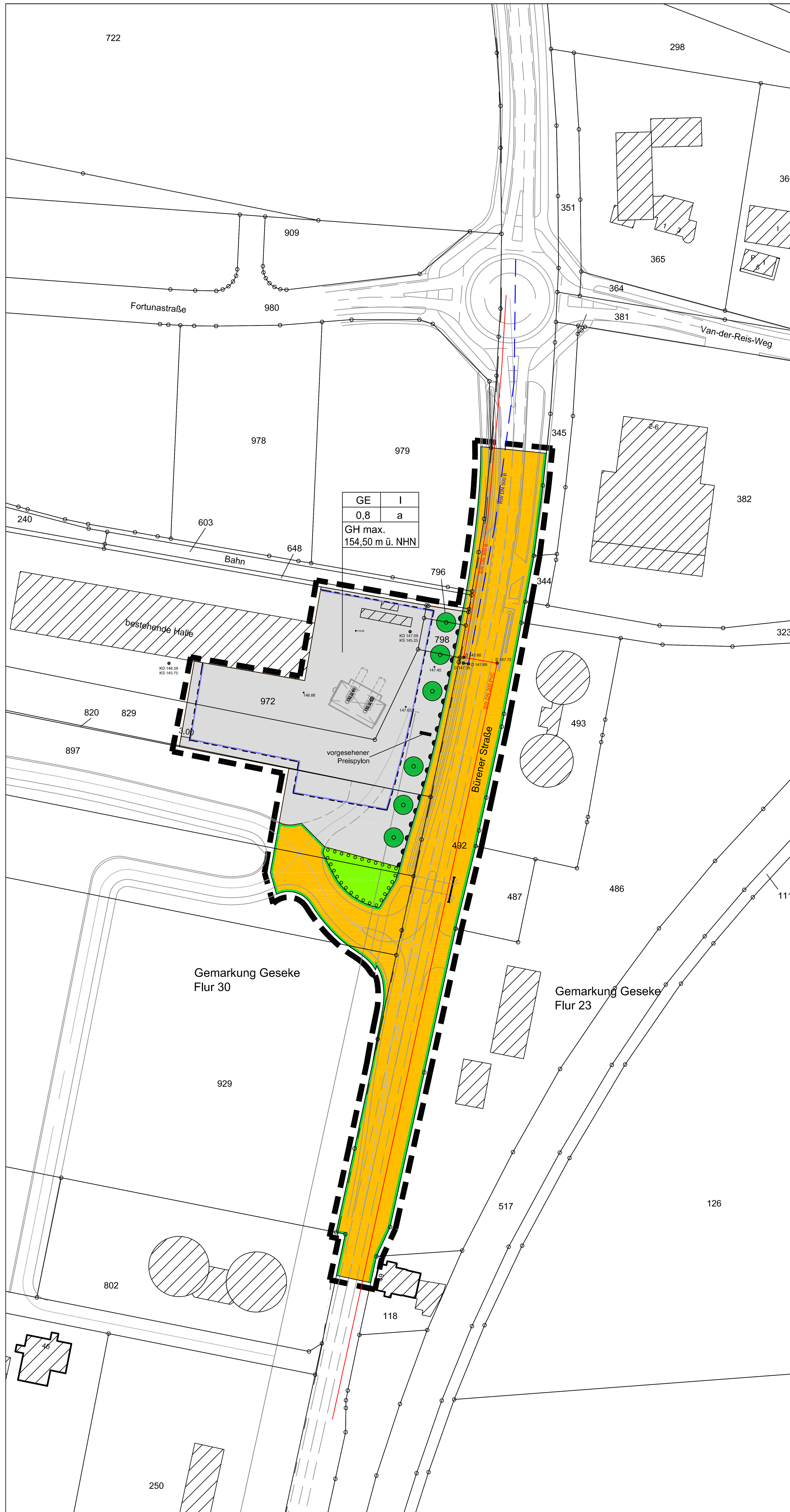


Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Stand der Planunterlagen: ....
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ....
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den ....

i.A.

....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Geseke, den ....

....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom .... bis .... gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geseke, den ....

....
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom .... bis .... gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geseke, den ....

....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am .... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Geseke, den ....

....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Geseke, den ....

....
Bürgermeister

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom .... wird bescheinigt.

Büren, den ....

....
Hoffmann & Stakemeier Ing.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
gem. § 9 (7) BauGB

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

GEe — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO bzw. (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die nicht unter die im nachfolgenden aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Abstandserlasses vom 06.06.2007 fallen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Betriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1. der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. d. § 6 (1) BauNVO),
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Geseker Sortimentsliste auf mehr als 10% der Verkaufsfläche,
2. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen,
3. Vergnügungsstätten:
   - Spiel- und Automatenhallen,
   - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
   - Wettbüros,
   - Sex- und Swinger-Clubs,
4. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter.

Geseker Sortimentsliste

(gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke, Büro Junker und Kruse; August 2016 und modifizierter Sortimentsliste, Stand April 2018)

- zentrenrelevante Sortimente, hier von: nahversorgungsrelevante Sortimente

Apothekerwaren (pharmazeutische Artikel)
Backwaren / Konditoreiwaren
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

- zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia
Fahrräder und technisches Zubehör
Glas, Porzellan,Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterwaren, Wolle
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör [2]
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel /- kleingeräte
Sportbekleidung / Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

[1] dazu gehören u.a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
[2] dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

0,8 — Grundflächenzahl
gem. § 16 BauNVO

I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 BauNVO

GH max. — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise
gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

anzupflanzender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

private Zufahrtsstraße (informell)

Straßenplanung (informell)

geplantes Bauvorhaben (informell)

D 147.69 — Kanaldeckel mit Höhe über NHN (informell)

SW DN 200 PVC / RW DN 500 B — Kanaltrassen (informell)

II. Textliche Festsetzungen

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

1. Die Gebäudehöhe darf max. 154,50 m über NHN betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.
   Für untergeordnete, technisch notwendige Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen etc. sowie für Werbepylone darf ausnahmsweise die maximale Gebäudehöhe um 6,00m überschritten werden

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

2. Die unbebauten überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Lager- und Erschließungsfläche dienen, zu begrünen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste

Bäume:			
Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Buche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher:			
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

4. Werbeträger/ - tafeln sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche oder an der gekennzeichneten Stelle zulässig

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

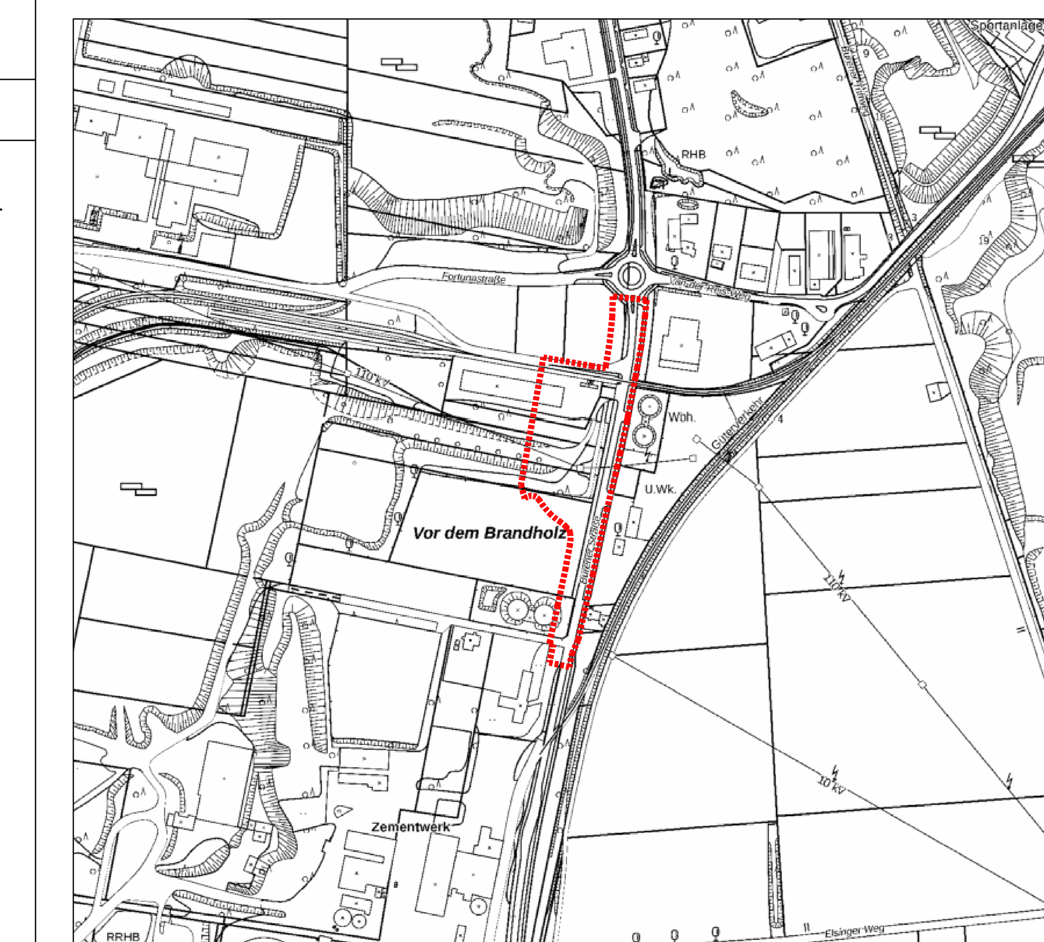
Dieser Bebauungsplan führt zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt **19.851** Biotopwertpunkten.

Die Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen, der Qualitäten der Kompensationsmaßnahmen sowie die konkrete Umsetzung der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.

IV. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontamierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
   - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschaftsuns Abfallgesetz (KrW- / AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW- / AbfG).
   - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 BundesBodenschutzgesetz BBodSchG).
   - Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
   - Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwendung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.:02921 - 353102).
   - Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW- / AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW- / AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
     Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW / AbfG im Gebiet des Kreis Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
4. Folgendes ist zu beachten:
   - Bei sämtlichen Auskofferungsarbeiten oder Arbeiten im Untergrund ist die Begleitung der Arbeiten durch einen Altlastengutachter erforderlich. Diese Arbeiten sind durch den Gutachter zu dokumentieren. Umgehend, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Untergrundarbeiten ist der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest der gutachterliche Abschlußbericht vorzulegen.
   - Vor Ort-Kontrollen sind der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz jederzeit zu ermöglichen.
   - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den entsprechenden Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
   - Bei Erdarbeiten ist mit verschiedenartigen Auffüllungen und Untergrundkontaminationen zu rechnen. Sollten dabei Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
   - Falls Boden ausgehoben und außerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist die Schadlosigkeit der Verwertung dem SG Bodenschutz des Kreises Soest durch eine gutachterliche Untersuchung und chemische Analyse (Deklarationsuntersuchung) im Vorfeld nachzuweisen.
   - 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.
   - Im Falle der Notwendigkeit der Errichtung einer Baustraße aus Recycling-Material ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Soest zu kontaktieren.

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 Bauleitpläne 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.

03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----

Planer-Zeichnungsnummer: 294-011-00-B2-01-00-00

Vorentwurf

Der Auftraggeber :
Stadt Geseke
An der Abtei 1
59590 Geseke

Plotname	294-011-00-B2-01-00-00.plt
Datum	08.07.2020
Blattgröße	L / B 0,93/0,55; qm 0,50
Projektleiter: Ca	gez.: Kö/Ma

Auftraggeber: Stadt Geseke, An der Abtei 1, 59590 Geseke

Maßstab 1:1000

Projekt: Bebauungsplan GE XVI "Bürener Straße"

Interne Grundlagen-Nr.
1) ---
2) ---
3)

Planinhalt: Vorentwurf

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50