

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 09.10.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Geseke, den 9. Oktober 2018 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	TRÄGERBETEILIGUNG Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 stattgefunden. Geseke, den 9. Oktober 2018 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	BÜRGERBETEILIGUNG Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 stattgefunden. Geseke, den 9. Oktober 2018 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am 07.05.2019 beschlossen. Geseke, den 7. Mai 2019 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-
OFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Geseke, den 18. Dezember 2019 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Geseke, den 27. Februar 2020 gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	BEKANNTMACHUNG V. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus. Geseke, den gez. Dr. Remco van der Velden -Bürgermeister-	KATASTERVERMERK 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.

Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

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 - 6 u. 9 BauNVO

a) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 1. Betriebe des Betriebs- und Geschäftsbetriebes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

2. 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
 GH 2.4 Max. Gebäudehöhe, gem. § 16 Bau NVO über OK Straße (Endausbau)
 Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
 Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.
 TH 2.5 Maximale zulässige Traufhöhe, bei Flachdächern maximale zulässige Ortsganghöhe
 Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.
 2 WO 2.6 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 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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 5,00 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 dem privaten Grundstücken nachzuweisen.

6. Flächen für die Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Der Baumbestand entlang des Hölter Weges ist zu erhalten. Die Bäume an der Zufahrtsstelle sind von dieser Festsetzung befreit.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 LPS III-Lärmpegelbereich nach DIN 4109
 In den gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten. Die Bereiche liegen, entsprechend dem Kennzeichnungssystem im Bebauungsplan, in den Lärmpegelbereichen I bis III nach DIN 4109. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hauswirtschaftsräumen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 entsprechen.
 Soweit dort keine zu öffnenden Fenster an der lärmabgewandten Nordostseite vorhanden sind, 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.
 Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpiegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt. (Detaillierte Ausführungen im Schallechnischen Bericht, Anlage Nr. „zur Begründung“) Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel nach DIN 4109	Bettenräume in Kleinstwohnungen und Sanitären	Raumarten in Wohnungen	Büro- und Einzelzweck
Erf. RW _{min} des Außenbauteils in dB(A)				
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 32 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 9.3 Gebäude (nachrichtlich)
 9.4 Flugreifezone mit Grenzpunkt
 9.5 Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegende Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,80 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
 9.6 Vorhandener Baum
 9.7 Geländehöhe (Bestandshöhe)

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 4 BauN NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer
 0° - 45° max. Dachneigung
 Im Bereich der zulässigen Dachneigung 0° bis 45° ist die Dachform frei wählbar. Dachguben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Zurückgesetzte Wände sind zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten. Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten bis 45° zulässig.

Skizze 1: Dachaufsicht
 Skizze 2: Dachaufsicht

max. 15% der Grundfläche des Vollgeschosses
 max. 15% der Grundfläche des Vollgeschosses
 max. 50% der Gebäudebreite

2. Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten
 Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

3. Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten
 Es sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen, Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m.
 Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m.
 In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Ständige Stützwerke für Müllbehälter sind durch Befestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzusichern.
 Im Bereich der Straße Hölter Weg sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Alle Kräfteflächen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Planzettel für freiwachsende Hecken
 Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60-100 cm bzw. I, VEI, v., o.B., 80-100 cm
 Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe
 Bei zweifacher Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1 m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Rhamnus frangula	Ribes uva-crispa	Faulbaum
Corylus avellana	Haseleut	Rosa canina	Wilde Stachelbeere
Crataegus monogyna	Waldrose	Rosa glauca	Hochstreu
Eucornium europaeum	Pfaffenhütchen	Rosa pimpinifolia	Bibernellrose
Hedera helix	Strauchfeige	Rosa rugifolia	Weinrose
"Atropurpurea"	Salix caprea	Salix caprea	Schilweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	Sambucus nigra	Schwarze Holde
"Ailvirens"	Zwergliguster	Sambucus racemosa	Traubenholde
Ligustrum vulgare	"Lodense"	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
		Lonicera xylosteum	Zwergwasserschneeball
		"Compactum"	

4.1 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 Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden.

4.2 Hausgärten
 Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:
 - Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia-ria), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspfaffbaum, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

5. Nebengebäude
 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 5,0 m festgesetzt.

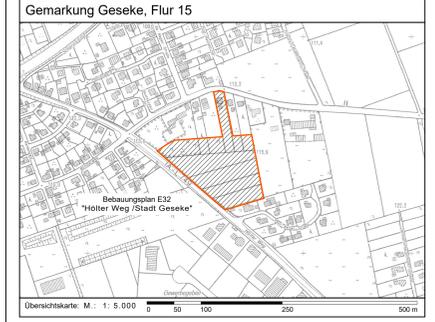
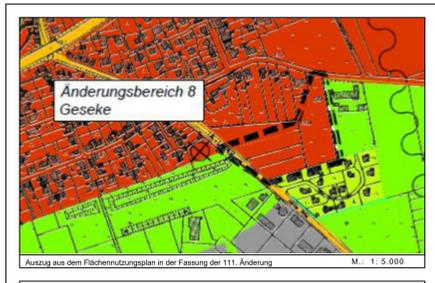
C. Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern: Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallburgen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit entdeckt werden. Nach der Oberflächenprospektion wurden keine archaisch relevanten Oberflächen erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Geseke als unter Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde, in der Wüste 4, 57462 Oelde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens 3 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 DenkmSch 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.
 4. **Bodenaufbau:** Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Oberhalb und unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungskategorie Z 0⁺ in Feststoff und Etwal einbracht 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 Vermischung oder Vergängung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwenden. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden. Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschieben und einer ortsnahen Verwertung zuzuführen.
 - Ober- und Unterböden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
 - Es ist eine ortsnah Verwertung des Unterbodens anzustreben.
 - Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.
 - Die nicht überbaubare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen. Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

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 ersichtbar.
7. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
8. Umweltauflagen: Die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baubeginnung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgetötet werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.



Sparkasse Geseke
 Bachstraße 35
 59590 Geseke

Stadt Geseke
 An der Abtei 1
 59590 Geseke

Bebauungsplan E 32 - Hölter Weg - der Stadt Geseke

Darstellung: **Entwurf mit textlichen Festsetzungen**

Maßstab: 1:500
 Lagenplan: 1:500
 Längen: 1:1
 Höhen: 1:1

Name: TK
 Datum: 05.05.2020
 Blatt: 2

Abgezeichnet: Ge 164
 Ausf.: 2

Bearbeitet: Oelde, im Dezember 2019
GREIWE und HELFMEIER
 Diplom-Ingenieure

Aufgestellt: Geseke, den 2020

Wiederholungsdruck: 59590 Geseke
 Warendorfer Str. 11: 59592 Oelde
 Postfach 3108: 59582 Oelde
 info@gsh-oelde.de / www.gsh-oelde.de