



WA	II
0,3	0,6
EH/2WE DH/1WE je Hälfte	
DN 0° bis 10° / GH max. 7,50m DN ab 10° / GH max. 9,50m	

WA	EH/2WE DH/1WE je Hälfte
0,3	0,6
II	
Dachneigung 0° bis 10° / GH max. 7,50m ab 10° / GH max. 9,50m	

Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: 2020 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den i.A.	AUFSTELLUNG/ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Bauausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden	BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs.1 BauGB hat vom bis stattgefunden. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden	TRÄGERBETEILIGUNG Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs.1 BauGB hat vom bis stattgefunden. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuß der Stadt Geseke am beschlossen. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden	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 gez. Dr. Remco van der Velden	BESCHEINIGUNG Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt. Geseke, den Bürgermeister gez. Dr. Remco van der Velden

I. Erklärung der Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe.
 (4) Nicht zulässig sind
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Tankstellen
- EH/2WE max. zulässige Zahl der Wohnungen je Einfamilienhaus hier: 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
 DH/1WE je Hälfte max. zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte hier: 1 Wohnung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
 DN 0° bis 10° / GH max. 7,50m max. zulässige Gebäudehöhe für Dachneigungen 0° bis 10° gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.1)
 DN ab 10° / GH max. 9,50m max. zulässige Gebäudehöhe für Dachneigungen mit mehr als 10° gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.1)

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.1 - 3.4)

- 4. Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 5. Flächen für die Abfallentsorgung**
 Müllbehälterstandort

- 6. Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: freiwachsende Hecke (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 3.2)

- 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr.4)

- 8. Sonstige erläuternde Planzeichen**
 4,50 Bemaßung von Abständen
 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 Geplante Grundstücksgrenze

- Rechtsgrundlagen**
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I.S.3634).
 2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).
 3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132).
 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW S.202).
 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018- Bau O NRW 2018) vom 21. Juli 2018

II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 Definition Höhenbezugspunkt:
 Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradienten der Baustraße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
- 2. Gestalterische Festsetzungen** gem. §9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauONW
 2.1. Dachgestaltung gem. § 86 (1) BAUONW
 - Die Dachneigung ist frei wählbar, eine Begrenzung findet lediglich durch die maximale Gebäudehöhe statt.
 - Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
 2.2. Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen wird mit 3,0 m festgesetzt.
 2.3. Stellplätze
 Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW (§ 48 BauO NRW). Grundstückszufahrten sind auf einer Frontlänge von maximal 6,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen** gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB
 3.1. Einfriedungen
 Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.
 Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
 3.2. Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung
 Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60- 100 cm bzw. I.Hel., v.o.B., 80-100 cm
 Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe
 Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartfögel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euronymus europaeus	Pflaumenblüte	Rosa pimpinellifolia	Bibernellose
Hedera helix	Strauchföhre	Rosa rubiginosa	Weinrose
"Arborescens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalm	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	Sambucus nigra	Holunder
"Atrovirens"		Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
"Lodense"		Viburnum opulus	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus "compactum"	Zwergwasserschneeball

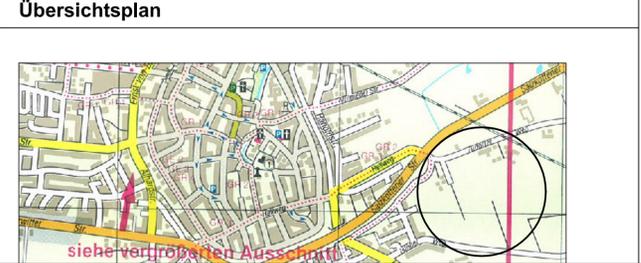
- 3.3. Definition Vorgärten
 Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden.
- 3.4. Definition Hausgärten
 Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m² 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), Holzapfel (Malus sylvestris), sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss
- 4. Schallschutzmaßnahmen** gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die bewerteten Luftschalldämmmaße R_{w,ext} aufweisen, die gemäß DIN 4109 für die im Bebauungsplan abgegrenzten Lärmpegelbereiche II beziehungsweise III erforderlich sind. Es sind Vorrichtungen (z. B. schalldämmte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern. Die Regeln aus DIN 4109 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite können ohne besonderen Nachweis für die Südseite zur Anwendung kommen. Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt.

Anforderung an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R_{w,ext} der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1 [7], Kapitel 7

Lärmpegel-Bereich	*Maßgeblicher Außenlärm-pegel* L _a	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenkationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches	
	dB(A)	erf. R _{w,ext} in dB			
II	60	35	30	30	
III	65	40	35	30	

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel:02761-93750 Fax:02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NRW).
 2. 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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinheitsdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
 3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierten Böden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gem. § 5 Abs.2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs.4 KrW/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutter- und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen 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 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaushub und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.abfall-info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Bodenbörse aufnehmen zu lassen. 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 Bodeendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
 4. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke eingesehen werden.



STADT GESEKE

Bebauungsplan E 34/ 4

Verfahrensschritt:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

M 1:1000

Der Bebauungsplan E34/4 der Stadt Geseke wurde ausgearbeitet von Dip.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 24.04.2020

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
 DIPL.-ING. ARCHITEKT

Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
 FON 02942/7478