



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

I. Erklärung der Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

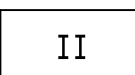


Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

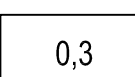
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbausebetriebe.
- (4) Nicht zulässig sind
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Tankstellen

max. zulässige Zahl der Wohnungen je Einfamilienhaus
hier: 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

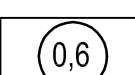
max. zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte
hier: 1 Wohnung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB



Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 BauNVO



Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO



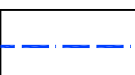
Geschossflächenzahl als Höchstmaß
gem. § 20 BauNVO

max. zulässige Gebäudehöhe für Dachneigungen 0° bis 10°
gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.1)

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

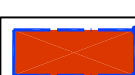
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze
gem. § 23 BauNVO



offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 (2) BauNVO

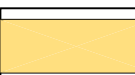


überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



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

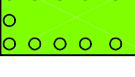
5. Flächen für die Abfallentsorgung



Müllbehälterstandort

6. Grünflächen

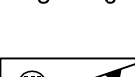
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



private Grünfläche
Zweckbestimmung: freiwachsende Hecke (i.V. mit textl. Festestzung Nr. 3.2)

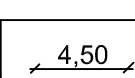
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

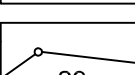


Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
(i.V.m. textl. Festsetzung Nr.4)

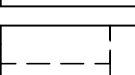
8. Sonstige erläuternde Planzeichen



Bemaßung von Abständen



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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Gradiente der Baustraße, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfähigkeit.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 § 69 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 Wohnneinl 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. Einfriedigungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedigungen zulässig:
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken und Einfriedigungen 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 Grundstückseinfriedigung

Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60- 100 cm bzw.Lz.Hl.,v.o.B., 80-100 cm
Pflanzenabstand: 1,5 m in der Reihe
Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartrieel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelrösche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Haseleuß	Rosa canina	Hundrose
Crataegus monogyna	Welsldorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euronymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Hedera helix	Strauchfeue	Rosa rubiginosa	Weinrose
"Arborescens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix putpurea	Kortweide
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	Zwergwasserschneeball
		"Compactum"	

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

3.5. Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, Materiallagerung etc. müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltene Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193. "Auf dem Lohof". Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigung noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird. Vorgesehen ist auf einer insgesamt rd. 2,5 ha großen Maßnahmefläche der Naturschutz- Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/ Pflege von artreinem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche soll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.

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,ges} aufweisen, die gemäß DIN EN 1109 für die im Bebauungsplan abgegrenzten Lärmpegelbereiche II beziehungsweise III erforderlich sind. Es sind Vorrichtungen (z. B. schalldämmföe 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 Gebäudesette können ohne besonderen Nachweis für die Südseite zur Anwendung kommen. Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt. Anforderung an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R_{w,ges} der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1 [7], Kapitel 7

Lärmpegel-Bereich		Raumarten	
		Maßgeblicher Außenlärm-pegel" L _a	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsäume und Ähnliches
		db(A)	erf. R _{w,ges} in dB
II	60	35	30
	65	40	35
III			

III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde 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 Olpe (Tel:02761-93750 Fax:02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und16 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 Erdaschub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kamprfmiträumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

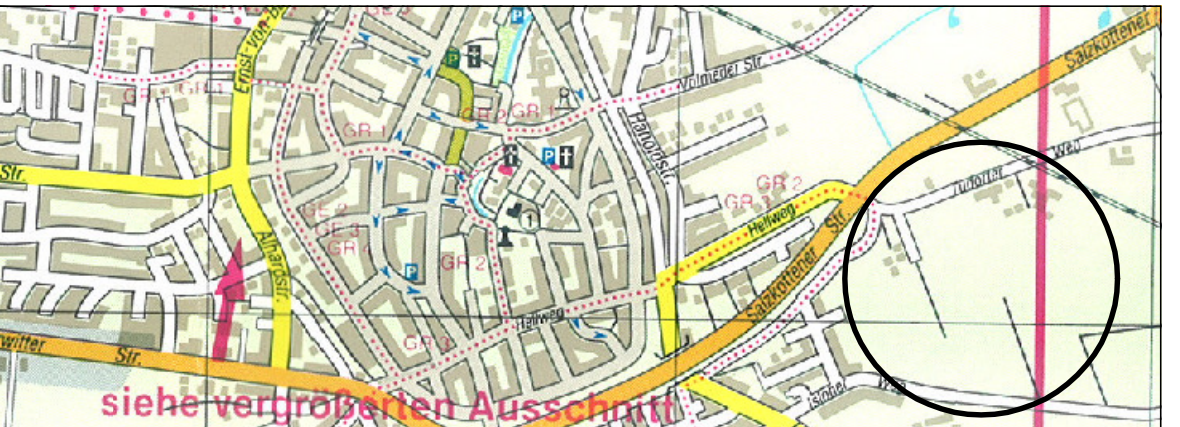
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gem. § 5 Abs.2 und 3 Kreisaußwirtschafts- 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 Bundessschutzgesetz - 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, Straßenaufbruch und ausgewählten Baustoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.abots-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 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 Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht. Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehem. gewerblich genutzten Anlagen ist mit vor Beginn der Rückbaumaßnahmen zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.

Zusätzlich sind folgende Maßnahmen anzuwenden:
-Weitgehende Vermeidung des Bodenaushubs vor Ort
-Minimierung von Massenbewegungen;
-Fachgerechte Abtragung von Ober- und Unterboden;
-Fachgerechte und getrennte Zwischenlagerungen und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
-Möglichst kurze und platzsparende Lagerung von Bodennaterialien;
-Zwischenlagerung von Böden nach Möglichkeit nur auf bereits funktionsgestörten oder versiegelten Böden;
-Bodenpflege während der Lagerung durch Begrünung (z.B. tiefwurzelnde Luzerne- Kleeagrassmischung)
-Erhalt des Mutterbodens in nutzbarem Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung und
-Vermeidung von Bodenverdichtung außerhalb des Plangebietes.

4.Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 200m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäbe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Verfahren festzusetzen.

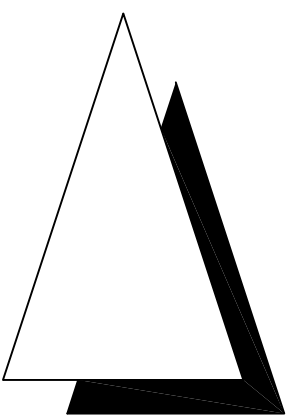
5. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke eingesehen werden.

Übersichtsplan



STADT GESEKE

Bebauungsplan E 34/ 4



Verfahrenssschritt:

Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

M 1:1000

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

Geseke, den 10.08.2020

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478

