

# 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

Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und

Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

4. Gartenbaubetriebe. (4) Nicht zulässig sind 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.5 BauNVO 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse 5. Einzelhandelsbeitriebe, Schank. und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 6. sonstige Gewerbebetriebe 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

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

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO max. zulässige Gebäudehöhe für Dachneigungen 0° bis 10° GH max. 7,50m gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.1)

max. zulässige Gebäudehöhe für Dachneigungen mit mehr als 10° GH max. 9,50m gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.1)

## 3. Bauweise, überbaubare und

# nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel und Doppelhäuser zulässig ED gem. § 22 BauNVO

gem. § 23 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** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Fußweg/ Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr.3.5)

Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Elektrizität

### 8. Sonstige erläuternde Planzeichen

Straßenbaum, informelle Eintragung (i.V mit textlichen Festsetzungen Nr. 3.6)

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

Geplante Grundstücksgrenze

# II. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradiente 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

- 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.

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). Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von maximal 6,0 m 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 Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu

3.2 Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung

Pflanzqualität: Str.,v., o.B. 60- 100 cm bzw.l.Hei.,v.o.B., 80-100 cm Pflanzabstand: 1.5 m in der Reihe

Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Schlehe Carpinus betulus Hainbuche Prunus spinosa Rhamnus frangula Faulbaum Cornus sangu**i**nea Hartriegel Wilde Stachelbeere Komelkirsche Cornus mas Ribes uva-crispa Haselnuß Corylus avellana Rosa canina Hundsrose Weißdorn Crataegus monogyna Rosa glauca Hechtrose Euronymus europaeus Pfaffenhütchen Rosa pimpinellifolia Bibernellrose Hedera helix Strauchefeu Rosa rubiginosa Weinrose Salweide "Arborescens" Salix caprea Stechpa**l**me Salix cinerea llex aquifolium Grauweide Ligustrum vulgare Salix putpurea Korbwe**i**de Ligustrum vulgare Immergrüner Liguster Holunder Sambucus nigra "Atrovirens" Traubenholunder Sambucus racemosa Wolliger Schneeball Ligustrum vulgare Viburnum lantana "Lodense" Viburnum opulus Wasserschneeball Lonicera xylosteum Heckenkirsche Viburnum opulus Zwergwasserschneeball

# 3.3. Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine u. Schotter) 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.

"Compactum"

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten

Feldahorn (Acer camprestre), 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 Öffentliche Grünflächen

Auf den Flächen ist eine Gehölzanpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen (siehe Artenliste). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sambucus nigra

# Bäume:

Stieleiche Quercus robur Hochstämmige Prunus, Pyrus oder Obstbäume Fagus sylvatica # Malus in Sorten Fraxinus excelsior Prunus avium Feldahorn Acer campestre # Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus # Acer pseudoplatanus Bergahorn Eberesche Sorbus aucuparia Tilia platyphyllos Sträucher Cornus sanguinea Hartriegel Viburnum opulus Wasserschneeball Corylus avellana Hundsrose Rosa canina Euonymus europaeus

Weißdorn Schlehe Heckenkirsche

Pfaffenhütchen Crataegus monogyna Prunus spinosa Lonicera xylosteum

Anmerkung: Mit # gekennzeichnete Baumarten sind auch für Heckenpflanzungen geeignet.

Im Geltungsbereich sind 4 Straßenbäume vorzusehen. Die genaue Lage wird im Zuge der Straßenplanung

Entlang des Grabens sind Pflanzungen so anzulegen, dass eine Erreichbarkeit des Grabens zur Pflege gewährleistet ist. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der

Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohofe". 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 Maßnahmenfläche der Naturschutz- Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/ Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche doll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.

# Rechtsgrundlagen

. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBI.I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI.I S. 1728).

2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI.I.S.58).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI.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

## 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 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 Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst 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, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gem.§ 5 Abs.2 und 3 Kreislaufswirtschafts- 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 Bundesschutzgesetz - 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 Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.alois-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. Bei Vorhaben vorkommende Aushubmassen sind- getennt nach Ober und Unterboden- möglichst ortsnah 4. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke

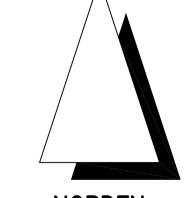
# Übersichtsplan



# STADT GESEKE



# Bebauungsplan Ehringhausen Nr.10/4 -nördlich Triftweg-



Planverfasser

# M 1:1000

Geseke, den 15.09.2020

Der Bebauungsplan Ehringhausen Nr.10/4 wurde ausgearbeitet von Dipl-Ing. Architekt Markus Smolin

# MARKUS SMOLIN

Mühlenstrasse 18 59590 Geseke

DIPL.-ING. ARCHITEKT

FON 02942/7478