



Verfahrensvermerke		Rechtsgrundlagen	
KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: 2020 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 2019. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	AUFSTELLUNG/ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Bauausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.	BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis stattgefunden.	TRÄGERBETEILIGUNG 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 Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuss der Stadt Geseke am beschlossen.	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.	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.	BESCHNEIDUNG Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan 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
gem. § 9 (1) BauGB

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

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

Dorfgebiet
gem. § 5 BauNVO

zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsettlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenwerbstellen
3. sonstige Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück
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

max. zulässige Firsthöhe
gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

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

nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 BauNVO

offene Bauweise
gem. § 22 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze
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. 2 u. Nr. 4)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße

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

5. Flächen für die Abfallentsorgung
gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Müllbehälterstandort

6. Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

zulässige Dachneigung
(i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Satteldach

Krüppelwalmdach

Walmdach

Zeltdach

7. Grünordnerische Festsetzungen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

8. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung von Abständen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

Geplante Grundstücksgrenze

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung: Zufahrt
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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 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. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 16 (5) BauNVO

- Auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mind. 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen (siehe Artenliste 4.1)

3. Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

3.1 Dachgestaltung
gem. § 89 BauONW

- Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung zulässig

- Flachdächer sind nur auf Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig

- Dachgauben sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

3.2 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).

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.

3.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,0 m festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1. Einfriedlungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedlungen zulässig:
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken und Einfriedlungen 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.

4.2 Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedlung

Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60- 100 cm bzw. J.Höl., v.o.B., 80-100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe

Bei zweifacher Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartrieel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Hasselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euronymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Hedera helix	Strauchföhre	Rosa rubiginosa	Weinrose
"Adonisvirens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix chirensa	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	Sambucus nigra	Holunder
"Adonisvirens"		Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
"Lodense"		Viburnum opulus	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus "Compactum"	Zwergwasserschneeball

4.3. 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.

4.4. Hausgärten

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau 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, Hauspfäume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

4.5 Öffentliche Grünflächen

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

Artenliste:

Bäume:	Bäume:	Hochstämmige Obstbäume	Prunus, Pyrus oder Malus in Sorten
Stieleiche	Quercus robur		
Buche	Fagus sylvatica #		
Esche	Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre #	Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus #	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Linde	Tilia platyphyllos
Sträucher:			
Hartrieel	Cornus sanguinea	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hosel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euronymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		

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

4.6. Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu setzen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltschädliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quarantäneumsetzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 Entdeckungsstelle 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 Abuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sonderbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinrichtung oder die nächste Polizeistation 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, kontaminiertes Boden 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 entsorgen. 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 Bundesdeutsches Abfallgesetz - 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 Baurestoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.abfo.info 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 Beteiligung 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 § 1 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 Arbeitswochen vorher durch die Abbruchmeldung anzudeuten. Bei ehem. gewerblich genutzten Anlagen ist mit vor Beginn der Rückbaumaßnahmen zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.

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

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

Übersichtsplan



STADT GESEKE



Bebauungsplan Langeneicke Nr. 13 -südlich Alte Straße-



M 1:500

Der Bebauungsplan Langeneicke Nr. 13 wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 01.09. 2020

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPLOM-ING. ARCHITEKT

Mühlensrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478

