



## **BEGRÜNDUNG**

**Zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes E 10  
der Stadt Geseke**  
gem. §13a BauGB

**Ortsteil Geseke  
„Stockheimer Landwehr“**

# Begründung

## 1.0 Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10

Im rechtsgültigen Bebauungsplan E10 -Stockheimer Landwehr- der Stadt Geseke ist die bebaubare Fläche an die damals vorhandene Flurstückteilung angepasst.

Nachdem in den letzten Jahren die Flurstücke neu geordnet und aufgeteilt wurden ist es notwendig geworden, im Geltungsbereich der 2. Änderung die überbaubare Fläche an die neue Grundstücksparzellierung anzupassen.

Diese Anpassung bezieht sich ausschließlich auf die neu entstandene Parzelle 2900, da eine Bebauung dieses Grundstücks ansonsten nicht möglich ist.

Um diese Bebauung möglich zu machen, ist es notwendig, die überbaubare Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan E 10 geringfügig zu ändern. Die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen werden geringfügig angepasst.

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat die planungsrechtliche Absicherung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes E10 durch den Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 beschlossen.

## 2.0 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes E 10 befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 10 der Stadt Geseke südlich der Straße Stockheimer Landwehr. Der Bereich umfasst die Flurstücke 2897, 2898, 2899 und 2900 der Flur 4 in der Gemarkung Geseke. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3.0 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist und fast vollständig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

#### **4. Änderungsinhalte**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan E10 -Stockheimer Landwehr- der Stadt Geseke ist die bebaubare Fläche an die damals vorhandene Flurstückteilung angepasst.

Nachdem in den letzten Jahren die Flurstücke neu geordnet und aufgeteilt wurden ist es notwendig geworden, im Geltungsbereich der 2. Änderung die überbaubare Fläche an die neue Grundstücksparzellierung anzupassen. Diese Anpassung bezieht sich ausschließlich auf die neu entstandene Parzelle 2900, da eine Bebauung dieses Grundstücks ansonsten nicht möglich ist.

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise bleiben bestehen:

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO bleibt bestehen.

Im Planbereich bleibt ebenso das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO mit 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) bestehen.

Für das gesamte Änderungsgebiet ist eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.

Es gilt die im Plan dargestellte offene Bauweise.

Im gesamten Plangebiet wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Grundstück festgesetzt.

Weiterhin ist eine Dachneigungen von 22° bis 55° zulässig. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung erlaubt. Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Aus schallschutztechnischen Gründen ist ein Ausbau des Dachgeschosses über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig, daher wird die Firsthöhe im gesamten Planbereich mit maximal 9.00 m festgeschrieben.

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.

## **4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die mittels Baugrenzen geänderten überbaubaren Grundstücksflächen gehen auf die neu entstandenen Parzellen ein.

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass es einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude gibt, um den unterschiedlichen Vorstellungen der Bauherren entgegen zu kommen. Der Abstand der bebaubaren Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 4,0 m und die Tiefe der überbaubaren Flächen mit 15,0 m bleiben bestehen.

## **4.3 Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung der Gebäude bleibt bestehen mit 22°- 55°.

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

Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

### **Höhen**

Die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt mit 9,0 m über Geländeneiveau als Höchstgrenze.

### **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). Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von insgesamt maximal 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

## 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

### Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:  
Zu 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.

### 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.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	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	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	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner	Sambucus nigra	Holunder
"Atrovirens"	Liguster	Sambucus	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	racemosa	
"Lodense"		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
		Viburnum opulus	Zwergwasserschneeball

### 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.

### Hausgärten

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m<sup>2</sup> 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.

## **Baum Bestand**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Geltungsbereich der 2. Änderung ein vorhandener Baum als zu erhaltener Baum festgesetzt. Der Baum wurde vor mehreren Jahren durch einen Sturm stark geschädigt und aus Verkehrssicherungsgründen entfernt, so dass in der 2. Änderung kein zu erhaltener Baum dargestellt wird.

## **5.0 Sonstige Belange**

### **5.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, 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 Geseke 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 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 DSchG NW).

### **5.2 Immissionsschutz**

Durch die geplante Änderung ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Stromversorgung**

Die Versorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

#### **Trink- und Brauchwasser**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den vorhandenen Anschluss an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die vorhandene städtische Kanalisation.

#### **Niederschlagswasser**

Nach gutachterlicher Aussage, erstellt durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe, wird von einer Versickerung der Niederschlagswässer unter Heranziehung des im Gutachten dargestellten Areal- Inventarkomplexes im Plangebiet abgeraten. Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen (ATV) Vorgaben überein. Die anfallenden Niederschlagswässer werden in das existierende Kanalsystem eingeleitet.

## **6.0 Umweltbelange und Artenschutz**

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen

### **5.1 Artenschutz**

Der rechtsgültige B- Plan E 10- Stockheimer Landwehr- wird dahingehend geändert, dass die überbaubare Fläche geringfügig erweitert wird. Zurzeit handelt sich es um ein in der Realisierungsphase befindliches Baugebiet ohne Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Es ist offensichtlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine besonders streng geschützten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden oder Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §44 BNatSchG sind durch die Realisierung der Änderung des B- Planes nicht berührt.

## **7.0 Monitoring**

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden. Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Geseke, 15.10.2021