

I. Planzeichen, Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans E 32/1 gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans E 32 gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans E 32 gem. § 9 (7) BauGB

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

- WA** 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) Nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- (4) Nicht zulässig sind
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 0,3** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- GH** max. zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO über OK Straße (Endausbau) Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über OK Straße (Endausbau) betragen Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen privater Verkehrsfläche und Baugrundstück.
- TH** max. zulässige Traufhöhe, bei Flachdächern maximale zulässige Organghöhe. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen privater Verkehrsfläche und Baugrundstück.

- 2 WO** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)

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

- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- ED** offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 3 BauGB

- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen, Carports und Stellplätze**
- Der Mindestabstand zu privaten Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- ▨** Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger
- Im Bereich des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes sind Überbauung, massive Bodengplatten und Gründungen sowie das Anpflanzen von Heilwurzeln Bäumen und Strüchern ausgeschlossen, um eventuelle Beschädigungen des Kanals zu vermeiden. Nebenanlagen sind ebenfalls in diesem Bereich ausgeschlossen.

8. Sonstige erläuternde Planzeichen

- 4,50** Bemaßung von Abständen
- 29** Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- ▨** Gebäude Bestand (nachrichtlich)

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

- 2.1. Dächer**
Die Dachneigung wird mit 0° - 45° festgesetzt, die Dachform ist frei wählbar. Dachgauben sind im gesamten Flangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Zurückgesetzte Wände sind zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50% der Länge (Skizze 2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15% der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten. Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten bis 45° zulässig.



- 2.2. Doppelhäuser**
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinander gebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

- 2.3. Garagen, Carports und Stellplätze**
Der Mindestabstand zu privaten Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- 2.4. Nebengebäude**
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur privaten Verkehrsfläche wird mit 5,0 m festgesetzt.

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

- 2.1. 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.

- 2.2. Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung**
Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60- 100 cm bzw. L.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	Hartleugel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelrösche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euonymus europaeus	Platfendüchen	Rosa glaberrima	Bibernellrose
Hedera helix	Strauchfeteu	Rosa rubiginosa	Weinrose
"Arborescens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	Sambucus nigra	Höhlender
"Atrovirens"		Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
"Lodense"		Viburnum opulus	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	"Compactum"	Zwergwasserschneeball

- 2.3. Vorgärten**
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollverriegelung 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.

- 2.4. 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, Hauspfleume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss

3. Artenschutz

- Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zellen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

- Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

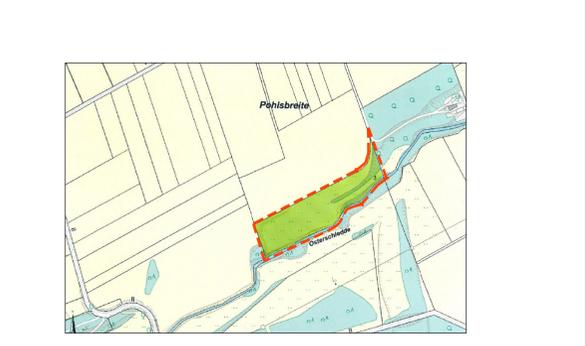
- Die durch das Vorhaben betroffenen Gehölze müssen kurz vor der Inanspruchnahme auf Höhlen und Nester untersucht werden, um eine Quartierung auszuschließen zu können.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind. Generell besteht ein Restrisiko der Betroffenheit von planungsrelevanten Vögeln, z. B. durch eine spontane Neubesiedlung der Gehölze. Daher sollten die Gehölzbestände zeitnah vor der Inanspruchnahme auf eine Quartierung kontrolliert werden.

- Sollte eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), also eine Quartierung durch den Feldsperling oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

III. Hinweise

- 1. Bodendenkmäler**
Bei Bodeningriffen können Bodendenkmäler (kultur- und oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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:02761-83750 Fax 02761-837520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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. Kampfmittel**
Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfallformen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittlerdienst und die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
- 3. Bodenschutzgesetz Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**
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 Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

Ausgleichsfläche Gemarkung Geseke, Flur 22, Flurstück 161



Übersichtsplan



STADT GESEKE

Bebauungsplan E 32/1

1. Änderung

Bebauungsplan E 32

gem. § 13 a BauGB



Der Bebauungsplan E32/1 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes E32 der Stadt Geseke wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 08.11.2021

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478