



Verfahrensvermerke				
<b>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b> Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.1.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Bauausschuss der Stadt Gesek hat in seiner Sitzung am 18.1.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b> Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis 31.10.2020 durchgeführte. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 21.09.2020 bis 31.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.09.2020.	<b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuss der Stadt Gesek am 03.12.2020 beschlossen.	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 17.12.2020 bis einm. 28.01.2021 ausgelegt. Der Beschluss wurde am 16.01.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Soest, den .....	Gesek, den 01. JULI 2021	Gesek, den 01. JULI 2021	Gesek, den 01. JULI 2021	Gesek, den 01. JULI 2021
I.A. ....	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 956) in der zurzeit geltenden Fassung.

## I. Zeichnerische Festsetzungen/Erklärung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB  
 ■ Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO  
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO  
 Hmax. zulässige maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO  
 o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO  
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO  
 ■ überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 □ nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 ■ öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
 ■ Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwall gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
 ■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**  
 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer  
 750 Bemaßung

## II. Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 1. Die zulässige Gebäudehöhe darf maximal 111,00 m über Normalhöhennull betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
 2. Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Spielanlagen, Spiegeltaschuppen und Einfriedungen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Widerspruch stehen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
 3. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
 4. Je vier Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 5. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdrurchlässig herzustellen.

## B Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 3.780 Biotopwertpunkten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet „Heilwegbörde“ in der Gemarkung Gesek, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohof“. Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Gesek erworben, so dass sich im Zuge der Erwerb 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 Gesek die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert.

## III. Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 anzuzeigen und die Entdeckungserlöse der Werkstätte in unverändertem Zustand zu belassen.
- Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen 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 den Baumaßnahmen 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).
  - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz 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 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbräse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwendung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baustoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Bräse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.: 02921 - 353102).
  - 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 Kreis Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
- Allgemeiner Artenschutz  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. 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 ökologische 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 Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.  
 5. Artenschutz planungsrelevante Arten  
 Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:  
 Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (1. 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 eine planungsrelevante Art festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

03			
02			
01			
Änderungen		Datum	Projektl. gez.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planner-Zeichnungsnummer:		
-----	011-150-00-B4-01-01-00		

## Satzungsfassung

Der Auftraggeber :		
Stadt Gesek An der Abtei 1 59590 Gesek		

Plattnummer: 011-150-00-B4-01-01-00.pdf	Auftraggeber: Stadt Gesek
Datum: 29.01.2021	An der Abtei 1
Blattgröße: 112 x 117 mm	59590 Gesek
Projektleiter: Ca. gez. KdV/a	Projekt: Bebauungsplan E 44
	"Rabenflüch"
Maßstab: 1:1000	

Interne Grundlagen-Nr.:	Planinhalt:
1) ---	Satzungsfassung
2) ---	
3) ---	

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50