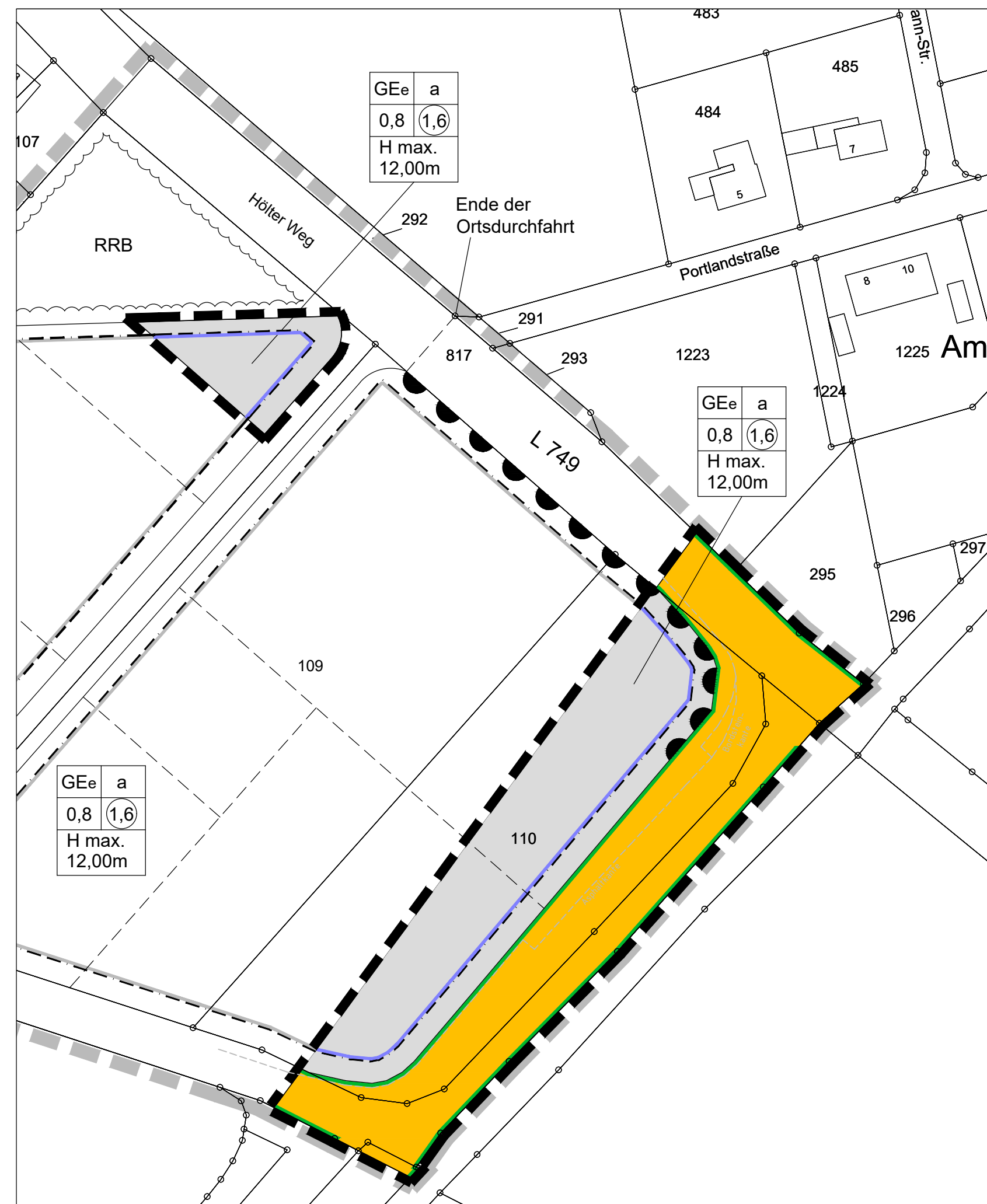


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

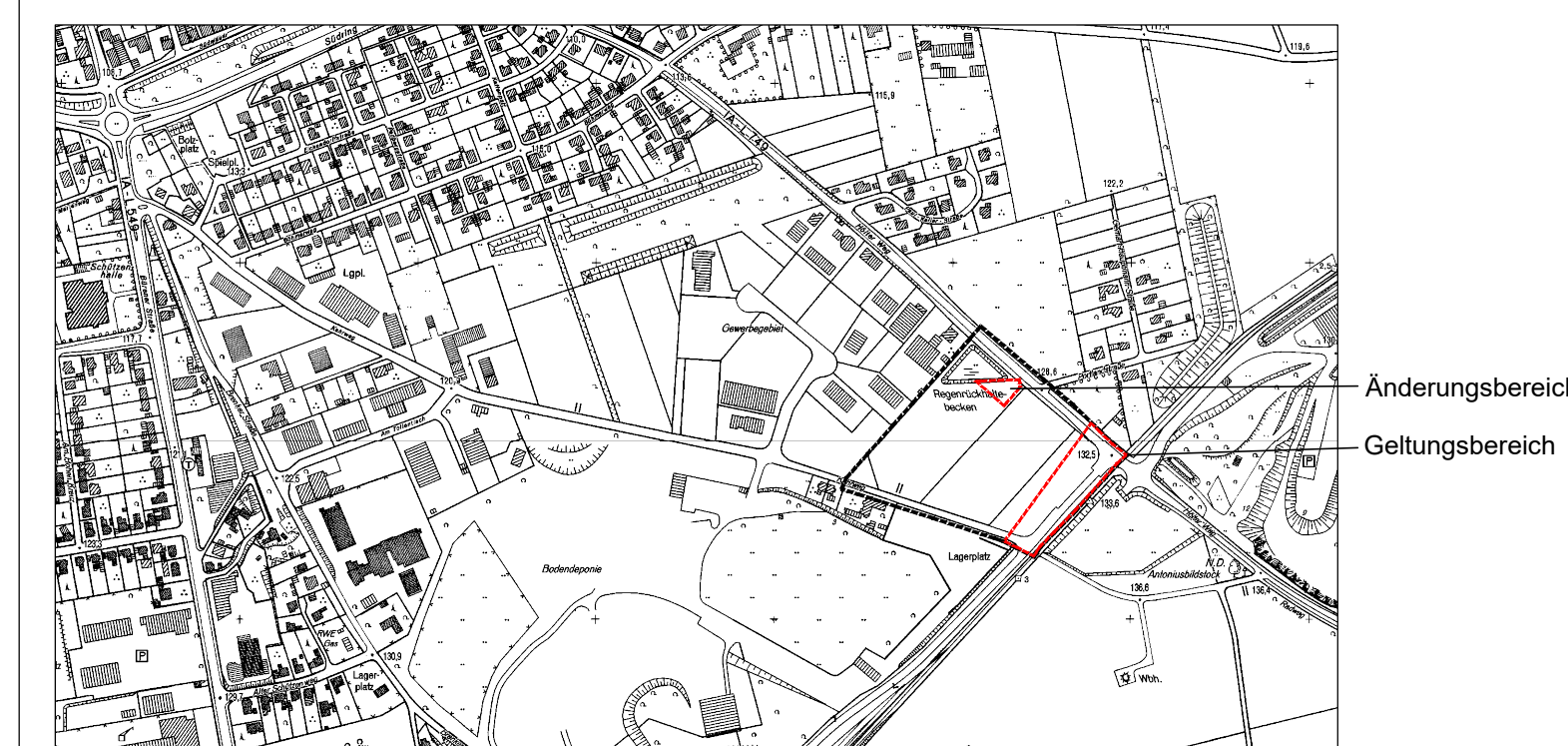


1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

<p>HINWEIS In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.</p>	<p>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den i.A.</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Geseke, den Bürgermeister</p>	<p>OFFENLEGUNG Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom bis gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Geseke, den Bürgermeister</p>	<p>SÄTZUNGSBESCHLUSS 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.</p> <p>Geseke, den Bürgermeister</p>	<p>BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit von Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.</p> <p>Geseke, den Bürgermeister</p>
--	---	--	--	---	---

Übersichtsplan ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 (GVBl. NRW S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

I. Erklärung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- zulässig sind:
 1. Die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- nicht zulässig sind:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Nachlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Sex- und Swingerclubs,
 - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter
 3. Einzelhandelsbetriebe allgemein
 Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200qm nicht überschritten wird.
 4. Betriebe der Optik und Feinmechanik.
- 0,8 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO
 1,6 Geschossflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 H max. Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Versorgungsflächen; hier: Zisterne für Löschwasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

- 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer gem. § 22 (4) BauNVO die Länge von 50 m überschreiten
 Vorschlag zur Grundstücksteilung

II. Textliche Festsetzungen

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

- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im GE_e ist sicherzustellen, dass an den Standorten der mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung im Außenbereich die Immissionsschutzrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.
 - Die Gebäudehöhe darf maximal 12,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der Erschließungsstraße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.
 - Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sie können jedoch gem. § 22 (4) BauNVO die Länge von 50 m überschreiten.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.
- Gestaltungsvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW
- Private Stellplätze:
 Je 4 begonnene Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. großflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen anzulegen.

III. Naturschutzrechtliche Festlegungen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohof". Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinbarungen 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 soll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.




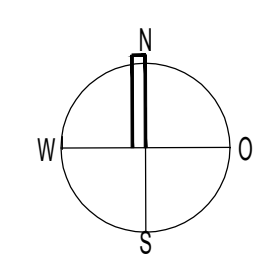
Externe Kompensationsfläche

IV. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzellunde 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).
- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten 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 Quarternutzung durch häufig und verbreitete Vogelarten sind.
 Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für den Kammmolch auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Flächen außerhalb Wandphasen des Kammmolchs (März bis Mai, August bis Oktober), also zwischen dem 1. November und 28. Februar erfolgen. Ist eine Inanspruchnahme der Fläche nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, sollte im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich während der Bauphase keine Kammmolche im Plangebiet aufhalten.
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf 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.
 Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 011-152-00-B3-01-00-00
---	--

Entwurf

Der Auftraggeber :	
Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke	
	
Plattnr. 011-152-00-B3-01-00-00.pdf Datum 22.09.2021 Blattgröße L 110,0 B 80,0 Projektleiter: Ca gez.: Va	Auftraggeber Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke
Maßstab 1:1000	Projekt Bebauungsplan GE IIa "Kahnweg / Höller Weg"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt 1. (vereinfachte) Änderung