



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



STADT GESEKE

**An der Abtei 1
59590 Geseke**

**Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15
- westlich "Auf den Köppen"
der Stadt Geseke**

Teil I: Begründung

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben..... 4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele 4
1.3	Aktuelle Nutzung 5
1.4	Auseinandersetzung mit Alternativstandorten 5
2.0	Planerische Rahmenbedingungen 6
2.1	Landes- und Regionalplanung..... 6
2.2	Flächennutzungsplan 7
2.3	Bebauungsplan 8
2.4	Planverfahren..... 8
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung 8
3.1	Städtebauliches Konzept..... 8
3.2	Maß der baulichen Nutzung 9
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche 9
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe 10
3.2.3	Bauweise 11
3.3	Gestalterische Festsetzungen 11
4.0	Erschließung 14
4.1	Äußere Erschließung 14
4.2	Innere Erschließung 14
4.3	Ruhender Verkehr / Parken..... 14
5.0	Ver- und Entsorgung..... 14
5.1	Versorgung 14
5.1.1	Stromversorgung..... 14
5.1.2	Wasserversorgung 15
5.2	Entsorgung..... 15
5.2.1	Schmutzwasser/Niederschlagswasser 15
5.2.2	Abfallentsorgung 15

6.0	Leitungsrechte	15
7.0	Flächen für die Wasserwirtschaft	15
8.0	Grünflächen	16
9.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz.....	16
9.1	Eingriffsregelung	16
9.2	Artenschutz	19
9.3	FFH-Vorprüfung	20
10.0	Immissionsschutz	20
11.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	21
11.1	Kampfmittel	21
11.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen.....	21
12.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	22
13.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte	22
13.1	Flächenbilanz.....	22
13.2	Bodenordnung	22
14.0	Monitoring	22
15.0	Hinweise	22

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier, Müller; 2020)
- Anlage 2: FFH-Vorprüfung (Greiwe und Helfmeier; 2020)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet (Draeger, 11.02.2019)
- Anlage 4: Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 (Ingenieurbüro Richters & Hüls, 01.07.2019)

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
Verfahrensstand: Satzungsfassung

1 : 500

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Mönninghausen Nr. 15 - westlich "Auf den Köppen" befindet sich im Ortsteil Mönninghausen der Stadt Geseke. Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 189, Flur 3 der Gemarkung Mönninghausen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.440 m². Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

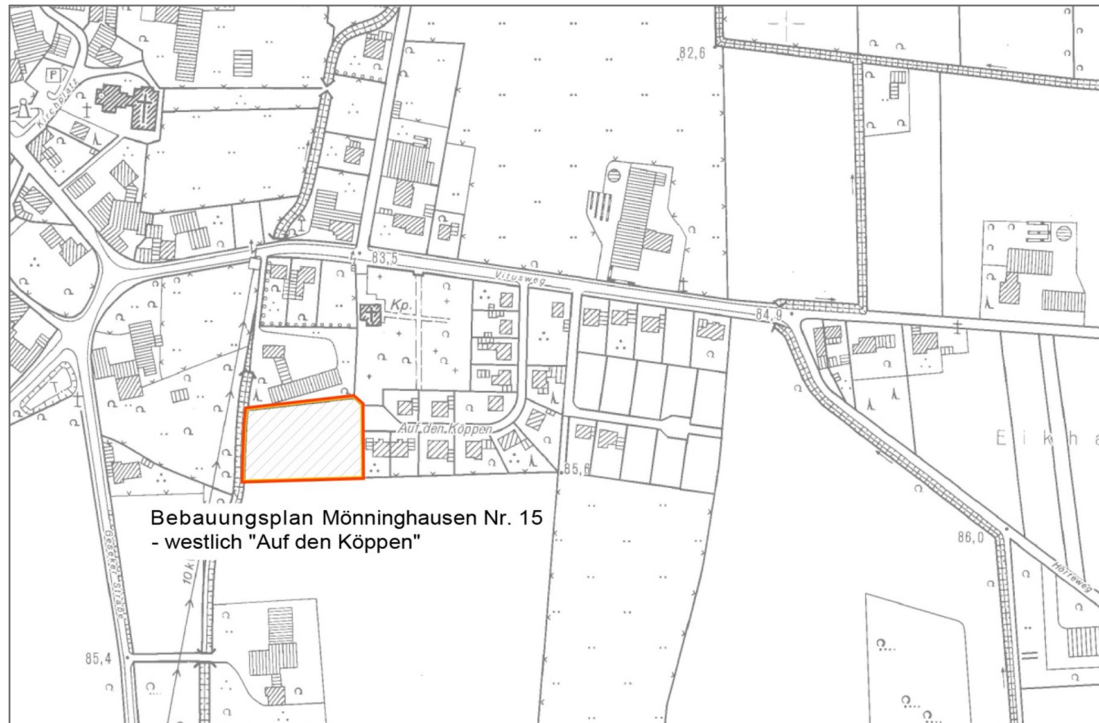


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 15 - westlich "Auf den Köppen" der Stadt Geseke

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Sowohl für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke als auch für die Ortsteile existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Die Stadt Geseke ist eine der ganz wenigen Gemeinden im Kreis Soest mit einer wachsenden Bevölkerung bis 2027 gemäß der statistischen Erhebung „Zensus 2011“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 15 soll der aktuell akuten Nachfrage nach geeignetem Bauland entsprochen werden.

Das Plangebiet schließt sich westlich an vorhandene Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgrundstück eines Elektrotechnikbetriebes.

Aufgrund der Nachfrage und der an diesem Standort gegebenen Verfügbarkeit der Flächen kann eine schnelle und bedarfsgerechte Umsetzung der Planung erfolgen. Andere geeignete Flächen sind derzeit im Ortsteil Mönninghausen nicht verfügbar.

Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, so dass eine Umwandlung in „Dorfgebiet“ im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung Gebietes sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und so einen Bezug zum vorhandenen Ortsbild erkennen lassen.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Zielsetzungen:

- Umnutzung einer Ackerfläche zu Wohnbauland
- Anbindung des Baugebietes an das Wohngebiet „Auf den Köppen“
- geringe Dichte der zulässigen Bebauungen
- harmonischer Bezug zum vorhandenen Ortsbild

1.3 Aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die zurzeit als intensives Ackerland genutzt wird. Das Plangebiet wird im Osten durch die Wohnbebauung der Straße „Auf den Köppen“ begrenzt. Im Norden befindet sich das Betriebsgrundstück eines Elektrotechnikbetriebes. Im Westen grenzt ein Graben an das Plangebiet. Im Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.4 Auseinandersetzung mit Alternativstandorten

Für das Geseker Stadtgebiet und seine Ortsteile wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch die Abbaufächen der Steinindustrie sowie das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ stark beschränkt. Der sich derzeit abzeichnende hohe Bedarf an der Schaffung von qualitativem Siedlungsraum führt somit zu einer Weiterentwicklung bzw. Anknüpfung an bereits bestehende Wohnsiedlungen in den verbleibenden Flächenpotenzialen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Infrastruktur und der Flächenverfügbarkeit ein gutes Entwicklungspotenzial. Die 111. Änderung des FNP steht auch im Zusammenhang mit der Rücknahme von Wohnbauflächen, die in absehbarer Zeit keiner Wohnnutzung zugeführt werden können. Diese Flächen werden einer alternativen Nutzung wie Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft zugeführt.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

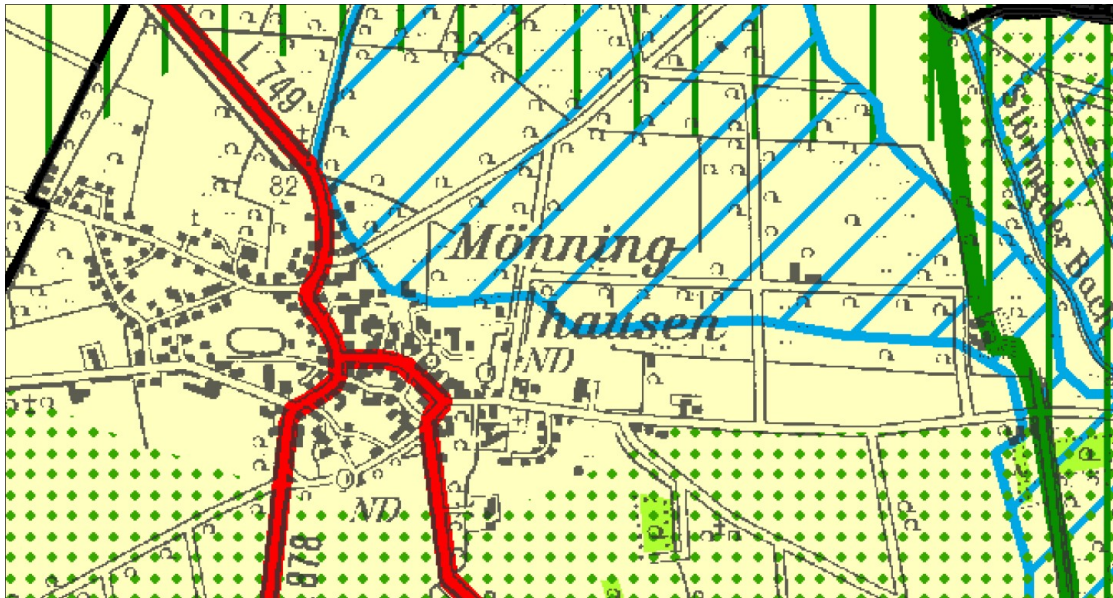


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

Mönninghausen wird im Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ des gültigen „Regionalplans Arnsberg“ als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ ausgewiesen, da in der Regel Ortschaften erst ab 2.000 Einwohnern als „allgemeiner Siedlungsbereich“ erfasst und dargestellt werden.

Durch Bekanntmachung am 23.07.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW (Ausgabe 2019, Nr. 15) ist die Änderung des LEP NRW in Kraft getreten, die eine Siedlungsentwicklung auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ermöglicht. Hierzu wurde das „2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ eingefügt. Demnach ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter (1) *Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung* und des (2) *Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche* eine (3) *bedarfsgerechte*, an (4) *die vorhandene Infrastruktur angepasste* Siedlungsentwicklung möglich.

Somit können Kommunen bedarfsgerechter auch in Ortschaften mit weniger als 2.000 Einwohnern neue Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen darstellen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geseke ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen Wohnlandbebauung und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Verfahren der 111. Änderung angepasst.

Hintergrund ist die Anpassung des Siedlungsflächen-Monitorings der Bezirksregierung Arnsberg an die derzeitige städtebauliche Entwicklung und Nachfrage. Primär erfolgt in der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Rücknahme von Wohnbauflächen, die in absehbarer Zeit keiner Wohnnutzung zugeführt werden können. Diese Flächen werden einer alternativen Nutzung, wie Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft, zugeführt. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie dem zeitgleich hohen Bedarf, welcher die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung impliziert, werden neue qualitative Wohnbauflächen ausgewiesen, wie im Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15 angestrebt wird.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 111. Änderung

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt nicht an bestehende Bebauungspläne.

2.4 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Bei dem Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15 handelt es sich nicht um ein Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da die zulässige Mindestgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² als Kriterium für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Punkt 18.7.2 der Anlage 1 UVPG nicht erreicht ist. Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die gem. UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 27.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden. Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 22.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Rand des Siedlungsgebietes Mönninghausen an. Östlich befindet sich das Wohngebiet der Straße „Auf den Köppen“. Nördlich befindet sich ein Betriebsgelände. Im Süden schließt sich Ackerfläche an das Plangebiet an.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben dem Wohnen sind auch Nutzungen für land- und forstwirtschaftliche und Gewerbebetriebe zulässig.

Dorfgebiete gemäß § 5 i. V. m. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO NW

(a) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
6. sonstige Gewerbebetriebe,

(b) Nicht zulässig sind

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(c) Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Dorfgebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzungen Wohnen sowie land- und forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt. Damit soll im ländlichen Bereich und am Siedlungsrand der Versiegelungsgrad begrenzt und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 3 m festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten. Damit soll die Entstehung einer zusammenhängenden Grünfläche durch Hausgärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden und Belästigungen durch Immissionen von Fahrzeugen in diesem Bereich vermieden werden.

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

3.2.2 Geschossigkeit / Höhe

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird auf 0,6 festgesetzt. Mit Begrenzung der GFZ soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Charakter anpasst.

Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,75 m begrenzt. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden. Durch die Begrenzung der Traufhöhe soll eine gestalterische Anpassung an die vorhandenen Gebäude erfolgen.

Die Zulässigkeit zweigeschossiger Wohnhäuser in Verbindung mit der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt unter Heranziehung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um so insbesondere einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken. Durch die entsprechende Höhen- und Geschossigkeitsfestsetzung und der damit einhergehenden sinnvollen Ausnutzung des geplanten Wohnbaulandes kann ein Ausgleich zwischen der Inanspruchnahme wertvoller Böden und dem Erfordernis der Schaffung weiteren Wohnbaulandes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird begrenzt, um der Siedlungsdichte und dem Charakter des ländlichen Raumes zu entsprechen. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird für ein Einfamilienhaus auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung festgesetzt.

3.2.3 Bauweise

In Anlehnung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, wie auch im angrenzenden Siedlungsbereich bereits vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen zu den Straßen gewährleisten, dass diese nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten, städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15 die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später 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.

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.

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer max. Dachneigung von 35 bis 45 Grad. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Neubauten harmonisch in das Ortsbild und die angrenzende Bebauung einfügen und dem ländlichen Charakter entsprechen.

Einfriedungen

Es sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.

Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

südliche Grenze des Plangebietes: (angrenzend an landwirtschaftliche Nutzfläche)

Zur südlichen Grenze des Plangebietes muss die Einfriedung 1,0 m zurückbleiben. Zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden sind Schnitthecken aus Hainbuche, Buche oder Liguster bis 2,00 m Höhe zulässig. Pflanzabstände nach §§ 42 und 43 NachbG NRW sind einzuhalten.

Für Grundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen, gelten gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW besondere Vorschriften für Einfriedungen an der Grundstücksgrenze. Gemäß § 36 (2) muss eine Einfriedigung 0,50 m zurückbleiben. Da hier gleichzeitig die Pflanzung einer Schnitthecke zur Eingrünung der südlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen ist (Punkt 5. Hausgärten der örtlichen Bauvorschriften), gilt gemäß §§ 42 und 43 die Einhaltung eines Abstandes von 1,0 m der Seitenfläche der Schnitthecke bis 2,0 m Höhe. Um die Pflege der Hecke auf dem Grundstück zu ermöglichen und eine ansprechende Ortsrandgestaltung zu wahren, wird hier der einzuhaltende Abstand für Schnitthecke und Zaun auf 1,0 m festgesetzt.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten 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. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Unter Vorgarten ist die Freifläche des Grundstückes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht zu verstehen.

Hausgärten

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m² 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.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Schnitthecke aus Hainbuche, Buche oder Liguster, Höhe max. 2,00 m, im Abstand von 1,00 m (Seitenfläche der Hecke) zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Vorgärten und Hausgärten dienen einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen Gestaltung der Gartenbereiche und der Förderung der ökologischen Vielfalt durch Bereitstellung von differenziertem Lebensraum für heimische Arten. Die Minimierung der Versiegelung und Herstellung von „grünen“ Vorgärten dient klimatischen Aspekten. Heckenpflanzungen an der südlichen Grenze des Plangebietes wurden zum Zweck der Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin getroffen. Dabei sind Regelungen des Nachbarschaftsrechts hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,00 m festgesetzt.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Straße „Auf den Köppen“ erschlossen. Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte Planstraße. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

4.3 Ruhender Verkehr / Parken

Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von insgesamt max. 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit soll der übermäßigen Versiegelung der Vorgärten entgegengewirkt werden.

Für Garagen wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage oder das Carport erschlossen wird, festgesetzt. Damit wird ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten.

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).

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

5.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

5.1.2 Wasserversorgung

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

5.2 Entsorgung

5.2.1 Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Mischsystem. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt im „Vitusweg“ nordöstlich des Plangebietes. Die Kanaltrasse wird über ein privates Grundstück und die öffentliche Fläche im Westen des Plangebietes nach Norden geführt. Zu diesem Zweck ist die private Grundstücksfläche mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

5.2.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen.

Die Abholung der Mülltonnen erfolgt vom Stellplatz am vorhandenen Wendehammer.

6.0 Leitungsrechte

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht (Lr) ausgewiesene Fläche dient den Ver- und Entsorgungsträgern. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Entsorgungsträgers, den unterirdischen Mischwasserkanal zu verlegen und zu unterhalten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht versehenen Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

7.0 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,00 m Breite ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, gemäß § 31 (4) LWG NRW nicht zulässig.

8.0 Grünflächen

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt der Hausgärten wird auf den Grundstücken die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen festgesetzt. Weiterhin sind Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen als Eingrünung vorgesehen. Für Hausgärten wurden Festsetzungen getroffen, die den Grad der Versiegelung beschränken und damit sowohl den ökologischen als auch den klimatischen Aspekt berücksichtigen.

Im Westen des Planbereiches ist ein 5 m breiter Grünstreifen mit Extensivrasen zur Gewässerunterhaltung vorgesehen.

9.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben (Teil II Umweltbericht: Greiwe und Helfmeier, 2020).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung von 4.440 m² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche als Bauland einher. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

9.1 Eingriffsregelung

Der mit der Überplanung der Flächen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu regeln. Bei der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht vermeidbare Eingriffe sind vor Ort durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sofern kein Ausgleich vor Ort möglich ist, muss der Ausgleich an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Die Eingriffsbilanzierung und Beschreibung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 4.136 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und externe Maßnahmen festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahmen auf dem Plangrundstück werden festgesetzt:

M1 Extensivrasen (Fläche für die Wasserwirtschaft) (253 m²)

Anlage eines extensiv zu pflegenden Grünstreifens mit Landschaftsrasen entlang des Grabens mit 5 m Breite:

Diese Fläche dient der Kontrolle und Erreichbarkeit des Grabens an der westlichen Grenze des Plangebietes. Sie soll im weiteren Verlauf von Bebauung freigehalten werden, um die Erreichbarkeit für regelmäßige Kontrollen und Pflege zu gewährleisten.

M2

Die dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden und Westen des Plangebietes ist im Zeitraum von Ende März bis Ende Oktober untersagt.

Diese Vermeidungsmaßnahme ergibt sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier, Müller; 2020), um die Funktion der Gehölzstrukturen entlang des Nord- und Westrands der Planfläche als Jagdhabitat für Fledermäuse und als Verbindungselement im Habitatverbund zu erhalten.

Hausgärten

Zur Förderung der Strukturvielfalt von Hausgärten werden Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten und Pflanzgebote für Hausgärten getroffen.

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m² 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.

Zur Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin ist entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine Schnitthecke aus Hainbuche, Buche oder Liguster zu pflanzen. Eine maximale Höhe von 2,00 m und ein Abstand der Seitenfläche der Hecke von 1,00 m zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme:

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 4.136 Biotoppunkten bewertet. Die Kompensation dieses Wertpunktede-

fizits erfolgt durch Ökopunkte der Naturschutzstiftung Geseke, die durch den Vorhabenträger erworben werden. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohofe“. Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs 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 Geseke 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.

9.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in einem gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB: Greiwe und Helfmeier, Müller; 2020) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage einer Bewertung der Habitatpotenziale des Plangebietes in Verbindung mit faunistischen Erhebungen zwischen März und August 2020. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass für „planungsrelevante“ Arten mit dem Vorhaben keine Eingriffe verbunden sind, die mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG konfliktieren würden.

Für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch eine einfache jahreszeitliche Einschränkung wirksam vermieden werden. Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen – im Wesentlichen also die Baufeldräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

Um die Funktion der Gehölzstrukturen entlang des Nord- und Westrands der Planfläche als Jagdhabitat für Fledermäuse und Verbindungselement im Habitatverbund zu erhalten wird eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

M2

Die dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Norden und Westen des Plangebietes ist im Zeitraum von Ende März bis Ende Oktober untersagt.

Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier, Müller; 2020)

Durch die beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen für die Fauna gemindert bzw. ausgeglichen werden.

9.3 FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ ist eine FFH-Vorprüfung (Stufe I) durchzuführen. Geprüft wurde, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des NATURA-2000-Gebietes offensichtlich ausgeschlossen werden können (FFH-Vorprüfung, Greiwe und Helfmeier 2020).

Es wurde festgestellt, dass mit der Anlage des Neubaugebietes keine direkten Wirkungen durch Flächenversiegelung, Nutzungsänderung, Verlust von Habitatstrukturen oder Zerschneidung von Habitaten des Schutzgebietes verbunden sind. Auch indirekte Wirkungen durch optische oder akustische Wirkungen oder Barrierewirkungen können ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der maßgeblichen Arten des VSG „Hellwegbörde“ ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund des geringen Ausmaßes, der begrenzten zeitlichen Dauer und der Vorbelastung als nicht wesentlich zu bewerten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das prüfungsrelevante Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

10.0 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Grundstücke nur geringfügig erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Zum Einfluss geruchsemitterender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurde eine Immissionsprognose durch die Firma Richters und Hüls (01.07.2019) erstellt.

Zusammenfassend wird festgestellt:

„Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen in der Bestandssituation zu belastungsrelevanten Kenngrößen IGb von 0,05 bis 0,08 in dem B-Plangebiet Nr. 15 „Auf den Köppen“ in Geseke-Mönninghausen führen.

Für Dorf- und Mischgebiete gibt die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 15 % (0,15) und für Wohngebiete bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m³ an. Vereinzelt können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsimmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden.

Mögliche Erweiterungsabsichten der umliegenden Tierhaltungsbetriebe mussten nicht untersucht werden, da die aktiven Tierhaltungsbetriebe mitten in Mönninghausen bereits durch die bestehende Wohnbebauung eingeschränkt sind. So liegen die Werte an einigen Wohnhäusern entlang des Vitusweges sowie der „Geseker Straße“ bereits bei $\geq 15\%$ (0,15) Wahrnehmungshäufigkeit.

Somit stellt nicht das neue Wohngebiet sondern die bereits bestehende Wohnbebauung eine Einschränkung für mögliche Hoferweiterungen dar.“

Schallschutz

„Die auf eine zur Nutzung als Dorfgebiet vorgesehene Fläche in Geseke-Mönninghausen einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch die Nutzungen des benachbarten Betriebs der Raimund Hauch GmbH werden ermittelt und beurteilt. Die Beurteilungspegel halten die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte ein.“ (Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet – Draeger; 11.02.2019)

11.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

11.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nicht bekannt.

11.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Vorkommen von Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

12.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

13.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

Nutzungsart	Fläche	Anteil
	[m²]	[%]
Überbaubare Grundstücksfläche	1.722	38,8
Verkehrs- und Versorgungsflächen	359	8,1
öffentliche Grünfläche	253	5,7
private Grünfläche	2.104	47,4
Summe:	4.438	100,0

13.2 Bodenordnung

Die Planfläche ist Eigentum der Stadt Geseke.

14.0 Monitoring

Zielsetzung des Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher, erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbesichtigung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden notwendige Maßnahmen zur Kompensation von Biotopwertverlust durch das Planvorhaben sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Planfläche festgelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch die zuständigen Behörden zu überwachen.

15.0 Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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).

2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.

4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.

5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschieben und einer ortsnahe Verwertung zuzuführen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
- Es ist eine ortsnahe Verwertung des Unterbodens anzustreben.
- Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.
- Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen.
- Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Geseke, An der Abtei 1, 59590 Geseke einsehbar.

7. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

8. Umweltbelange: Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen (Baufeldräumung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baufeldräumung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

9. Vermeidungs- und Minimierungsgebot:

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.

10. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben: Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Gemäß den vorliegenden Immissionsgutachten liegen die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen unterhalb der Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte bzw. im Bereich der der zumutbaren Belastung.

11. Grenzabstände: Für die Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind Grenzabstände §§ 41 bis 43 NachbG NRW zu berücksichtigen. Insbesondere an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Regelungen gemäß §36 und § 43 NachbG NRW zu beachten.

Bearbeitet:

Oelde, im März 2021

Aufgestellt:

Geseke, den2021



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Anlagen

Anlage 1

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –

Anlage 2

- FFH-Vorprüfung (Greiwe und Helfmeier; 2020) -

Anlage 3

- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet (Draeger, 11.02.2019) -

Anlage 4

- Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 15
(Ingenieurbüro Richters & Hüls, 01.07.2019) -