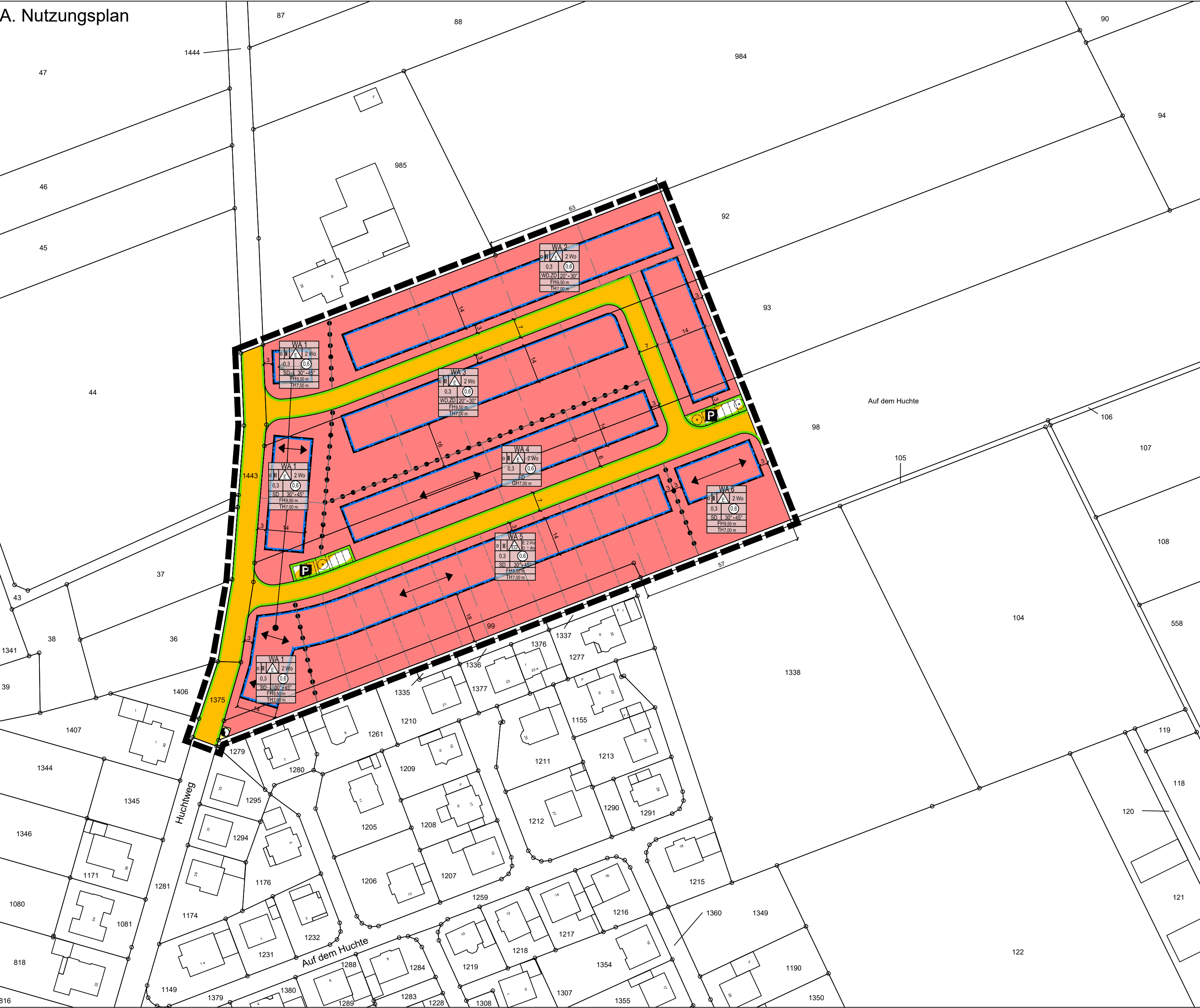


Stadt Geseke
(OT Geseke)

Bebauungsplan E 47/5 -
„Huchtweg“

Größe des Plangebietes: 2,38 ha

A. Nutzungsplan



KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG			
Stand der Planunterlagen: 2020 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	AUFSTELLUNG/ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Bauausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauG beschlossen.	BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 (1) BauGB hat vom bis stattgefunden.	TRÄGERBETEILIGUNG Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 (1) BauGB hat vom bis stattgefunden.
Soest, den i. A.	Geseke, den Bürgermeister	Geseke, den Bürgermeister	Geseke, den Bürgermeister
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS			
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuss der Stadt Geseke am beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsblich bekannt gemacht worden.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung vom diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.	BESCHEINIGUNG Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt.
Geseke, den Bürgermeister	Geseke, den Bürgermeister	Geseke, den Bürgermeister	Geseke, den Bürgermeister

Gemarkung:	Geseke
Flur:	14
Flurstücke:	92 (tlw.), 93 (tlw.), 98 (tlw.), 99, 1375 und 1443
Gebietsabgrenzung:	
im Norden:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 984 (tlw.), 985 und 1444;
im Osten:	durch eine die Flurstücke 92, 93 und 98 querende Gerade gem. Planzeichnung;
im Süden:	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 105 und 1281;
im Westen:	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 36, 37, 43, 44 (tlw.), 1406 und 1407 (tlw.).

- Bestandteile des Bebauungsplanes:
- A. Nutzungsplan
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - D. Örtliche Bauvorschriften
 - E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Geseke, Fachbereich III. Stadtentwicklung, An der Abtei 1, 59590 Geseke einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise			
WA x		Baugebiet	
0,3	SD	0,3	0,3
TH 10,0 m	SD	TH 10,0 m	SD
FH 10,0 m	SD	FH 10,0 m	SD
GH 7,00 m	SD	GH 7,00 m	SD

Baugebiet			
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Bebauungsart	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl	
Dachform		Dachneigung	
	Traufhöhe		
	Firsthöhe		
	Gebäudehöhe		

- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E 47/5 gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 4 (3) Ziffer 1–5 BauNVO sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

- C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16–21 BauNVO
- (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
- Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 7,00 m Höhe der baulichen Anlagen
- maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
- FH 9,5 m Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
- Plantzliste Bäume (nicht abschließend):
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Malus sylvestris
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur

- GH 7,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
- Die Gebäudehöhe (GH) wird am obersten Dachabschluss/Attika gemessen.
- Definition Höhenbezugspunkt
- Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradiente der Baustraße, von der aus die Hauptschließung 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.
- Gemäß § 14 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen allgemein zulässig, sofern diese baulich untergeordnet ausgeführt sind. Bei Gebäuden, die mit Flachdächern auszuführen sind, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudeaußenwand mindestens 1,00 m zur straßenzugewandten Seite zurückspringen.

- C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO
- (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)
- Bauweise
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung baulicher Anlagen
- Firstrichtung/Ausrichtung des Hauptbaukörpers

- C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
- Zahl und Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken:
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Garagen müssen dabei auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
- 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
- 1 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.
- C.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- C.8 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB
- Bepflanzung privater Grundstücksflächen/naturnahe Gartengestaltung
- Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubb Baum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm II. Ordnung, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).
- Ist die Grundstücksfläche > 600 m² kann statt eines Laubb Baumes die Pflanzung von drei Laubsträuchern vorgenommen werden (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm).
- Ab einer Grundstücksgröße von 900 m² sind mindestens ein standortheimischer Laubb Baum 2. Ordnung und mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm II. Ordnung, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

- Plantzliste Sträucher (nicht abschließend):
- Roter Hartnagel
 - Gewöhnliche Hasel
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Schlehe
 - Rote Heckenkirsche
 - Gewöhnlicher Schneeball
 - Hundsrose
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Prunus spinosa
- Lonicera xylosteum
- Viburnum opulus
- Rosa canina
- Dachbegrünung
- Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. BauO NRW
- Fassadengestaltung
- Im gesamten Gebiet sind für die Fassadengestaltung ausschließlich Klinker und Mauersteine in anthrazitfarbenen sowie roten bis rotbraunen Farben oder Putzbelag in weißen oder hellen Farben (z. B. helles beige oder hellgrau) zulässig. Ein zulässiges Material muss gegenüber den anderen zulässigen Materialien mit mindestens 2/3 der Fassadenfläche überwiegen. Für maximal 1/3 der Fassadenfläche sowie für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien verwendet werden.
- Dachform/Dachneigung
- Zeltdach
- Satteldach
- Flachdach
- Walmdach
- Für Zelt- und Walmdächer gilt eine zulässige Dachneigung von 20 bis maximal 30 Grad.
- Für Satteldächer gilt eine zulässige Dachneigung von 30 bis maximal 45 Grad. Untergeordnete Bauteile, eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.
- Dacheindeckung
- Dacheindeckungen von Sattel-, Zelt- und Walmdächern sind in anthrazitfarbenen bis schwarzen oder in rotbraunen Farbtonen auszuführen. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
- Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Dachform und Höhenentwicklung, Dachneigung, und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
- Einfriedungen
- Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Plantzliste Sträucher in Festsetzung C.9) oder als Bruchsteinmauer zulässig.
- Andere Materialien (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind als grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.
- Stellplatzanzahl
- Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.
- Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
- Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o. ä.).
- Grundstückszufahrten
- Pro Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 6,00 m zulässig.
- Vorgärten
- Das Einbauen von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zuwegungen.

- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Maßzahl in m (Meter)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- Landwirtschaftliche Emissionen
- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Entzezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.
- Altlasten
- Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um das Töten und Verletzen von Rebhühnern auf Nahrungssuche zu vermeiden, ist das Plangebiet direkt vor der Inanspruchnahme sorgfältig abzugehen und ggf. auf Nahrungssuche befindliche Rebhühner zum Flüchten zu bewegen. Ferner ist bei der Inanspruchnahme die Räumung der Fläche von West nach Ost bzw. Ost nach West (Richtung offener Landschaft) anzustreben.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fall-/ Rodungsarbeiten sowie die Baufelderstellung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind die Arbeiten unbedingt vorzuziehen und innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen, so sind die Gehölze und Ackerflächen durch einen Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen und freizugeben sowie das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wird eine Brut festgestellt, sind die Arbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

Externe Kompensation

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 19.549 ökologischen Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1a (3) BauGB gemäß der nachstehenden Auflistung ausgeglichen:

Maßnahmenbezeichnung	Lage	Ökol. Werteinheiten („Öko-Punkte“)		
		Aktuelles Guthaben	Zuordnung zum B-Plan E 47/5 „Huchtweg“	Restguthaben
Umwandlung einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet Flur 3 „Hellwegbörde“ in ein artenreiches Grünland*	Gem. Geseke, Flurstück 193	100.000	19.549	80.451
Summe		100.000	19.549	80.451

