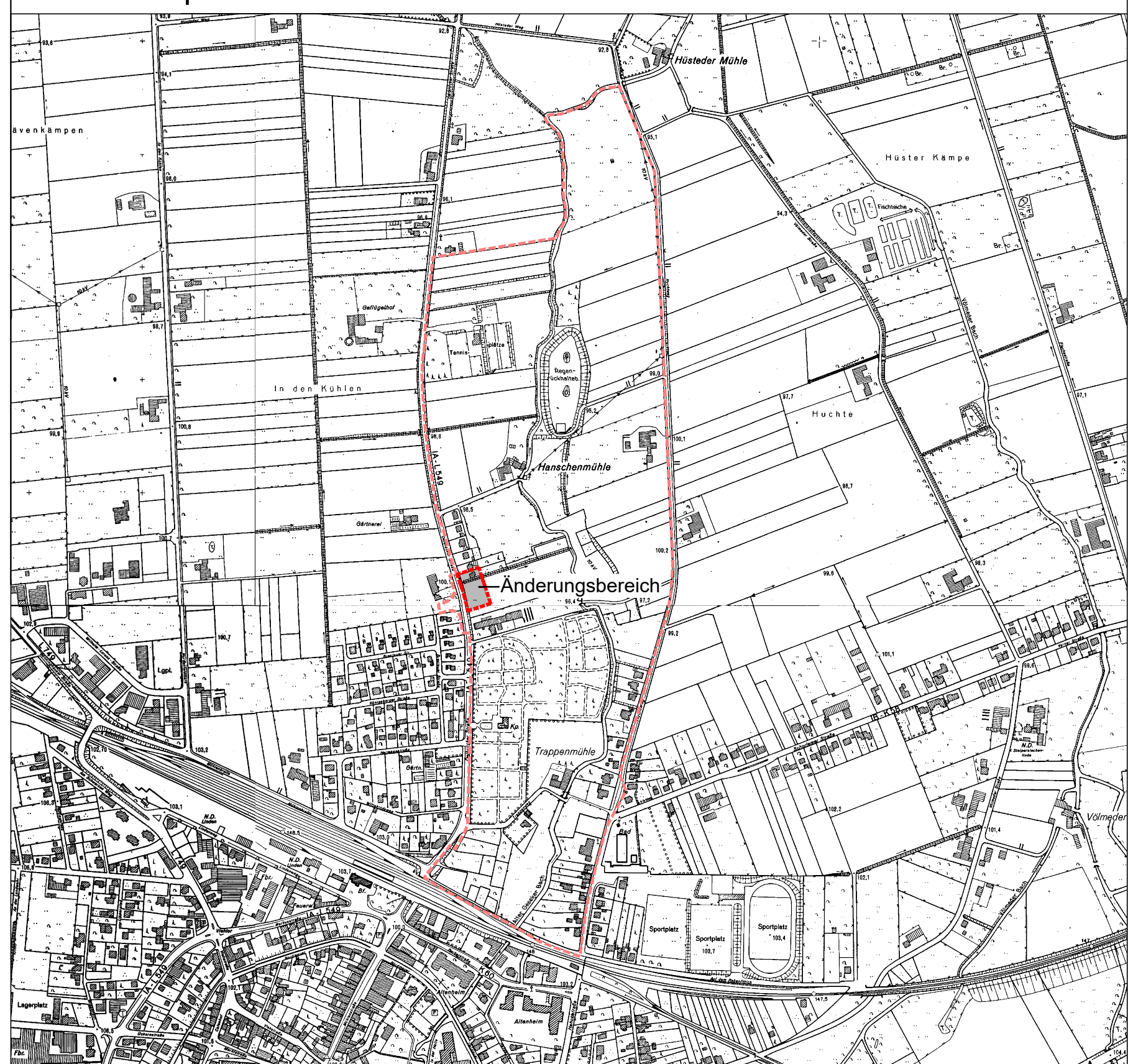
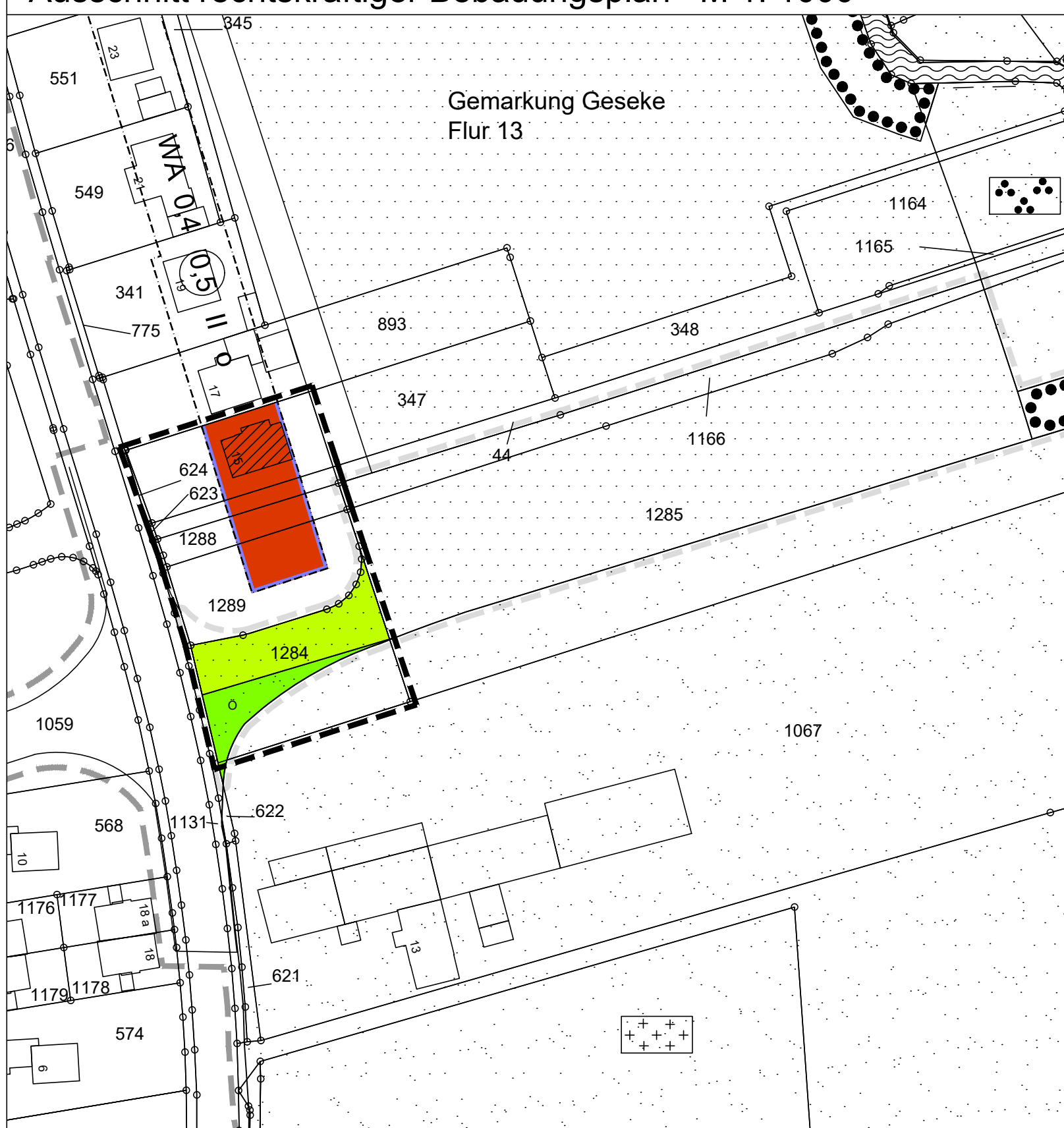


geplante 8. Änderung des Bebauungsplans M 1: 500

Übersichtsplan ohne Maßstab



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan M 1: 1000



Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan-änderung mit Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuss der Stadt Geseke am ..... beschlossen.
Soest, den .....	Geseke, den .....
i.A. ....	Bürgermeister .....
AUFSTELLUNG / ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Bauausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauGB beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung und Umweltbericht gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. .... öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom ..... bis einschl. .... Gelegenheit zur Stellungnahme. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Geseke, den .....	Geseke, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis .....	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... diese Bebauungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
Geseke, den .....	Geseke, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....

I. Zeichnerische Festsetzungen

**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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: 0,4  
Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO: 0,5  
Höchstgrenze für die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus gem. § 16 (4) BauNVO: II  
maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1): GHmax.  
Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: 2 Wo/E

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO  
Baugrenze gem. § 23 BauNVO  
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

**Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Öffentliche/Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
Wasserfläche; hier: Graben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

**Fläche für die Landwirtschaft** gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geseke/Abwasserwerk zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans  
Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücknummer  
vorhandene Gebäude  
Höhen Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN) mit Leitungsverlauf Mischwasserkanal  
Höhen Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN) mit Leitungsverlauf Regenwasserkanal  
schematische Darstellung externer Ausgleich (Streubewiese auf intensiver Grünlandfläche) (i.V.m. Naturschutzrechtliche Festsetzungen)

II. Textliche Festsetzungen

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00m.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (eingedecktes Dach).  
Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände des Baugrundstücks.

**Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche ist als Uferstrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen in Gruppen (3-5 Stück) zu bepflanzen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

3. Bepflanzung privater Grundstücksflächen  
a) Je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)  
b) Ist die Baugrundstücksfläche ≤ 600 qm, kann statt eines Laubbaumes die Pflanzung von drei Laubbaumsträuchern vorgenommen werden (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm)  
c) Ab einer Baugrundstücksfläche von 900 qm sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung und mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)

**Pflanzliste Bäume (nicht abschließend)**  
- Feldahorn (Acer campestre) - Holzapfel (Malus sylvestris)  
- Spitzahorn (Acer platanoides) - Robuche (Fagus sylvatica)  
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Stieleiche (Quercus robur)  
- Eberesche (Corylus aviculans)  
**Pflanzliste Sträucher (nicht abschließend):**  
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana) - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) - Hundrose (Rosa canina)  
- Schlehe (Prunus spinosa)

d) Dächer mit einer Neigung < 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Kanaltasse und ihr beidseitiger Schutzstreifen von 3m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Veränderungen der Oberfläche sowie Bepflanzungen sind mit der Stadt Geseke/Abwasserwerk abzustimmen. Die Zugänglichkeit muss dauerhaft gewährleistet sein.

**Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die Vorgärten sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig.  
Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50% des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.  
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).  
Einfriedigungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind aus standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecken oder als Bruchsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m herzustellen.  
Andere Materialien (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind nur zulässig, wenn sie in die Hecke integriert sind.  
Davon ausgenommen sind Tore/Tor- und Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von insgesamt 6,00 m.  
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.  
Garagen, Carports und (überdachte) Stellplätze müssen mindestens 5,00 m von der Delbrücker Straße entfernt sein.

B Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 762 Biotopwertpunkten.  
Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs steht östlich des Änderungsbereiches eine Kompensationsfläche (Gemarkung Geseke, Flur 13, Flurstück 1285) zur Verfügung. Auf einer Fläche von 1.000 qm wird eine Streubewiese auf einer extensiven Grünfläche angelegt.  
Pflanzenabstand: 8-10 m, Pflanzqualität: Hochstämme, Stammhöhe mind. 180 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm  
lokale Sorten regionaler Herkunft.  
Pflanzliste und Bewirtschaftungsauflagen s. Umweltbericht Büro Mestermann, S. 40 ff.  
Dabei kann mit einer Aufwertung von 3 Biotopwertpunkten pro qm gerechnet werden. Somit ergibt sich auf der Fläche insgesamt eine Biotopwertverbesserung von 3.000 Biotopwertpunkten.  
Nach Abzug des benötigten Kompensationsbedarfs von 762 Biotopwertpunkten verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.238 Biotopwertpunkten auf der Fläche.

III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodensubstrat, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden- denkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutz- gesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschafts- verband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissen- schaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampftrübsanddienst (Tel. 02931 / 922 144 oder 02931 / 92270) ist zu verständigen.

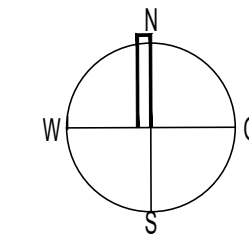
3. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

4. 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. 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 Grund- sätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 7 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen.  
Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Rütke (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 Boden- deponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der 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.

5. Landwirtschaftliche Immissionen  
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen/Betriebe. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können (saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten) erhöhte Geruchsemissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, so dass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten sowie dem Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

**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.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.2009 (BGBl. I S.2542), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 (GV. NRW. S. 256), 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.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			Datum Projekt/ gez.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----		Planner-Zeichnungsnummer: 638-001-00-B2-01-00-00	
<b>Vorentwurf</b>			
Der Auftraggeber : Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke		 	
Phonname 638-001-00-B2-01-00-00.pdf Datum 16.10.2021 Blattgröße A3 Projektleiter: Ca gez.: Ko		Auftraggeber Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke Projekt B-Plan E 48/1 "Delbrücker Straße - Huchtweg"	
Maßstab 1:500		Projekt	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---		Planinhalt 8. Änderung	
			
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50			