

# Bebauungsplan

## Nr. II/2/23.01

### **„Am Pfarracker Ecke Liethstück“**

östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des  
Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker /  
Liethstück

Schildesche

Satzung

Text

## Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p><b>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</u></b>  <i>gemäß § 9 (7) BauGB</i></p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> <i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>
  <b>WA</b>	<p><b>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u></b>  <i>gemäß § 4 BauNVO</i></p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u>  <i>gemäß § 4 (2) BauNVO</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise zugelassen sind</u>  <i>gemäß § 4 (3) BauNVO</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.</li> </ol>

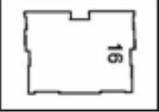
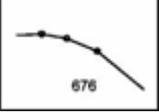
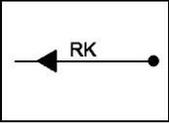
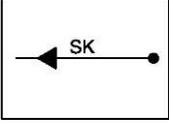






<b>6</b>	<b>Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) 21 BauGB  Geh- und Fahrrecht beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit (ohne zeichnerische Darstellung).  Entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 1630 wird eine Teilfläche in der Breite von max. 3m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Innerhalb dieser Fläche soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt werden. Die Lage des Weges ist auf die Hochbaumaßnahmen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation abzustimmen.
<b>7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich</b> gemäß § 9 (1a) BauGB  Bei der Baufeldräumung zur Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:  1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.  Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.  Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen.  2) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> <i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i>
<b>FD 5° - 10°</b>  <b>PD 10° - 20°</b>	<b>7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer</b>  7.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u>  Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (FD) mit einer max. Neigung von 10° zulässig.  Für Pultdächer (PD) ist nur eine Dachneigung von max. 20° zulässig.  7.1.2 <u>Außenwandflächen</u>  Zulässig sind Putzfassaden, Klinker, Sichtbeton sowie Faserzement.

	<h2 style="text-align: center;">Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</h2>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">    <p><b>II/2/56.00</b></p>    <p>Höhe 108,38 m ü.N.N.</p> </div>	<h3>Nutzungsplan</h3> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Regenwasserkanäle</p> <p>Schmutzwasserkanäle</p> <p>Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 108,38 m ü.N.N.</p>

### Hinweis:

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte VDI 2719 sowie die Empfehlungsliste für Baumpflanzungen können in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.