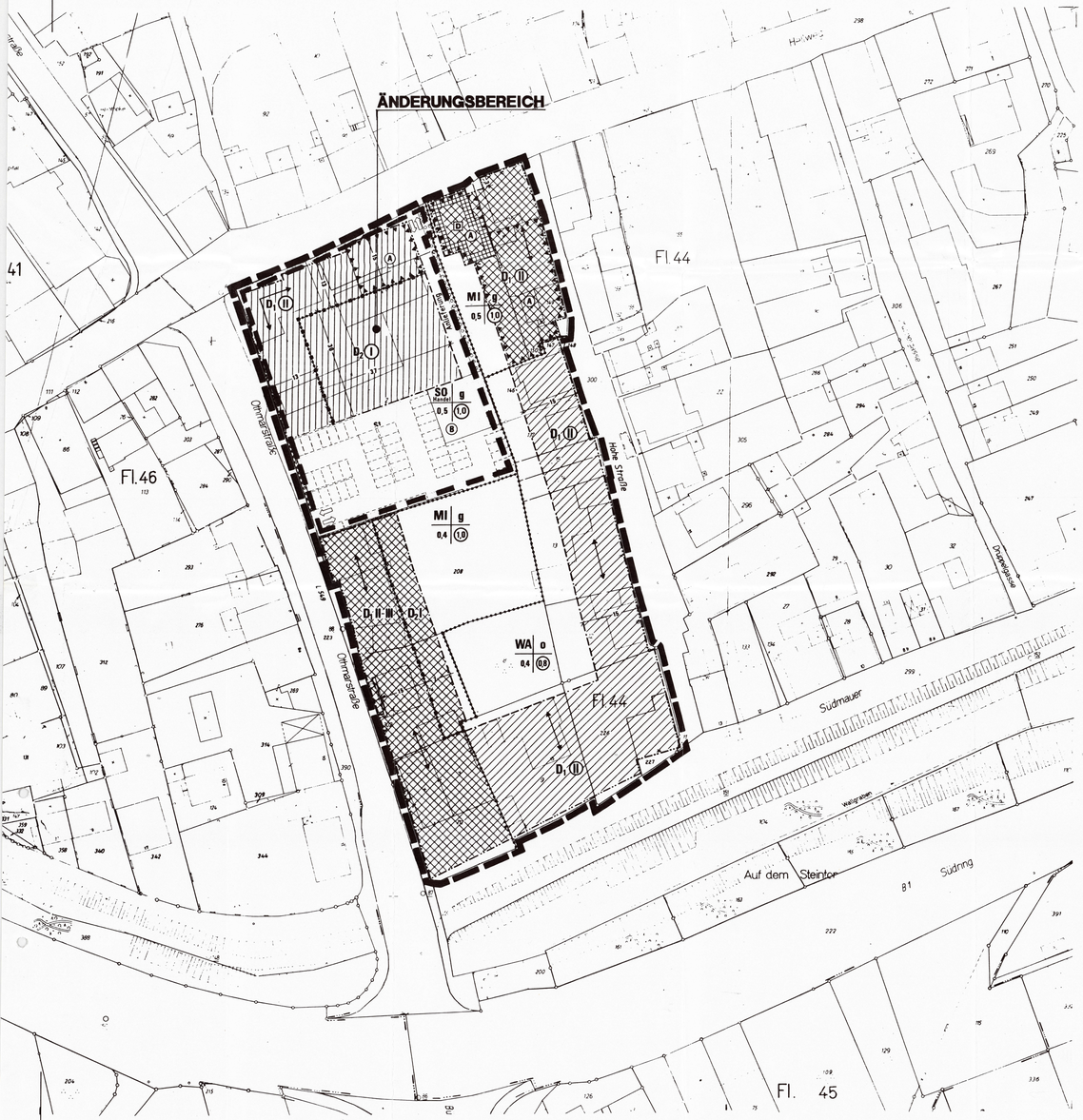


SATZUNG

Aufgrund der §§ 4 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV.NW.S.475, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.90 GV.NW. S.430/SGV.NW.232) der §§ 2, 3, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 8.12.86 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990 BGBl. II S.889, 1122), hat der Rat der Stadt Geseke in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan B 2 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)

SO Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) — Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs.1 BauGB zugelassen werden(max.0,6m).

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei der hinteren Baugrenze von max.2,0m kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) — Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze — Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:

Umformerstation

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A Flächen für besondere Vorkehrungen A — In allen für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind Fenster auf der der Zufahrt für die Anlieferung zugewandten Seite mit einem Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 37{,}7$ dB(A) (Wohnräume tags) bzw. 38,6 dB(A) (Schlafräume nachts) gem. VDI-Richtlinie einzubauen. Es sind ausschließlich nicht zu öffnende Schallschutzfenster mit Lüftungsaufsätzen mit e.g. Schalldämm-Maßen einzubauen. Dies gilt im Falle eines Dachausbaus auch für Dachflächenfenster bzw. Dachgaubenfenster.

Für Decken bzw. Dächer, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sind um 10 dB(A) höhere Werte erforderlich.

B Flächen für besondere Vorkehrungen — Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00) ist im Sondergebiet Handel kein betriebsbedingter PKW und LKW-Verkehr zulässig.

7. Das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

8. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zu erhaltender Baumbestand (Standort symbolisch)

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen und Dachformen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

10. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

14 Vermaßung

vorhandene Grundstücksgrenzen

146 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

C Nachrichtliche Übernahmen

D Denkmalgeschützte Gebäude

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Zulässig sind

1. **Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß bis 2.000 qm Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten: Farben, Lacke, Tapeten, Kleinseewaren und Bescholtige, Holzplatten, Leisten, Kunststoffpaneele, Regal- und Möbelteile, Sanitär- und Fertigbauelemente, Baumaterialien, Baumaschinen und Zubehör, Zuschnittservice, Schlafdiesel, Schlassessel, Gartenmöbel und Gartenzubehör, Campingartikel, Elektrogeräte, Elektroartikel und Zubehör, braune Ware, Tontrager, Spielwaren/Sport, Fahrräder und Zubehör, Schreibwaren/Bücher, Glas- und Porzellan, Haushaltswaren, Autozubehör, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Heimtextilien, Schuhe/Lederwaren, Bekleidung/Wäsche, Drogeriartikel, Tiernahrung.**
2. Wohnungen und Büronutzung im 1.OG
3. Wohnungen im Dachgeschoß

Gem. § 1 Abs 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 5 BauNVO sind im Sondergebiet Handel Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsraume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Sexclubs nicht zulässig.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO.

1. Tankstellen

Gem. § 1 Abs 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 5 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Sexclubs nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind erforderliche Erneuerungen des Obst-und Gemüsegroßhandels in der Ohmarstraße 9 ausnahmsweise zulässig.

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. §1 Abs 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Vergnügungsstätten, wie Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsraume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Sexclubs nicht zulässig.

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauONW entsprechend Beschluß des Rates der Stadt vom ..... 19.. als Satzung erlassen:

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen — Zusammenhängende Gebäude sind in Außenwänden und Dacheindeckung in einheitlichem Material und Farbton auszuführen. Neubauten müssen sich dem bestehenden Stadtbild in Form einer verhaltenen Fassadengliederung, im Baumaterial und in der farblichen Gestaltung anpassen.
2. Dachformen — Die Kennzeichnung der Bereiche für die Dachformen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

D1 Satteldach, Krüppelwalmdach — zulässig sind Dachneigungen von 35-50°

D2 Flachdach

3. Dachgauben — Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35 gestatten. Sie sollen 2/3 der Traufläge nicht überschreiten
4. Drempel — Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 50 cm Bei dreigeschossigen Gebäuden max. 36 cm
5. Sockelhöhen — Sockelhöhen müssen sich grundstätlich an vorhandene Sockelhöhen benachbarter Gebäude anpassen
6. Nicht überbaub. Grundstücksflächen/ Stellplätze — Die nicht überbauten bzw. nicht für Stellplätze genutzten Flächen sind als Zier- und oder Nutzgarten zu gestalten. Der Baumbestand ist auf den nicht überbaubaren Flächen durch gezielte Maßnahmen zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ersetzen

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauONW gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Kernstadt nicht zu befürchten ist

D. Inkrafttreten

Die Bebauungsplansatzung wird mit der Bekanntmachung der Anzeigebestätigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 und DIN 18003.

Soest, den ..... 19..

Vermessungsdienststelle

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig (Höhen ausgenommen).

Soest, den ..... 19..

Kreisvermessungsdirektor

Planbearbeitung

Entwurfsbearbeitung und Planfertigung im Auftrag der Stadt Geseke

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Kurfürstendamm 62 1000 Berlin 15

Berlin, den 11.12.92 / 11.1.93

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16.05.91 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.06.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Geseke, den 21.06..... 1991

Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 01.07.91-15.07.91 vorgestellt worden.
Die Bürgerbeteiligung wurde am 21.06.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Geseke, den 15.07..... 1991

Der Bürgermeister / Der Stadtdirektor

Beschluß der t. öffentlichen Auslegung

Dieser Bebauungsplan als Entwurf mit der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 01.08.91 bis 02.09.91 offengelegen.
Die Auslegung wurde am 21.07.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Geseke, den 03.09..... 1991

Der Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE 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. .....

AUFSTELLUNG
Der Planungsausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 die Änderung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Geseke, den 04.12.1998 — Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.06.1998 bis 31.07.1998 stattgefunden.

Geseke, den 04.12.1998 — Bürgermeister

ÖFFENTLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Planungsausschuß der Stadt Geseke am 03.09.1998 beschlossen.

Geseke, den 04.12.1998 — Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.1998 bis 15.10.1998 öffentliche ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 05.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geseke, den 04.12.1998 — Bürgermeister

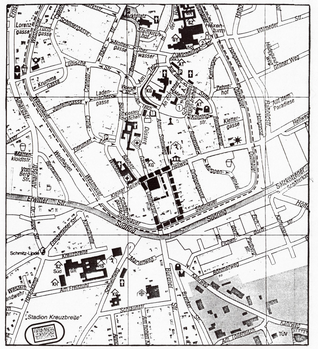
SATZUNGSBESCHLUSS
Der Planungsausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 29.10.98 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Geseke, den 04.12.1998 — Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens ist gem. § 10 (3) BauGB am 05.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienstunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Geseke aus.

Geseke, den 07.12.1998 — Bürgermeister



1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN B 2 STADT GESEKE