VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-,Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 06.07.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Geseke, den 21.XI.17 Der Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

TRÄGERBETEILIGUNG

Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 20.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am 07.02.2017 beschlossen.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2017 bis 15.05.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 31.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am 11.07.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG v. 07.09.2017 bis 18.09.2017

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Geseke, den 22.XI.17 Der Bürgermeister

1. FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

§4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

(4) Nicht zulässig sind
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA/ZWo = Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: 2 Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,3 = Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

(0,6) = Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

FHmax = max. Firsthöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr.2.1)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

= Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten

ED = offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs.2 BauNVO

= überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs.1 BauNVO

= nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr.11, Nr.4 und Nr.22 BauGB

= Strassenverkehrsfläche
gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) Abs.25 BauGB

= private Grünfläche

= Zweckbestimmung: freiwachsende Hecke i.V. mit textlichen Festsetzungen Nr. 2.2

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs.4 BauGB

22°-45° = zulässige Dachneigung (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr.2.1.2)

0°-45° = zulässige Dachneigung (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr.2.1.3)

SD = Satteldach
KWD = Krüppelwalmdach
WD = Walmdach
ZD = Zeltdach

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

= vorhandene Bebauung

= vorhandene Flürstücksgrenze

= Vorschlag zur Grundstücksteilung

10.10 = Bemaßung von Abständen

2.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. Die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt mit 9,50 m über Straßenniveau als Höchstgrenze.

Dachgestaltung gem.§ 86 (1) BAUONW
2. Die Dachneigung für den Bereich 22° bis 45° bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um bis zu 5° abweichende Dachneigung erlaubt. Bei Hauptgebäuden ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.
3. Im Bereich der zulässigen Dachneigung 0° bis 45° ist die Dachform frei wählbar.
4. Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/2 der Traufläge nicht überschreiten.

Sockel
5. Die Oberkante Rohdecke (OKRD) des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,50 m über der Oberkante Straße liegen (gemessen in der Mitte des Gebäudes zur Straßenseite, rechter Winkel.)

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

7. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

8. Stellplätze
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 (§ 51 Abs. 1 BauO NRW).

2.2.GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. §9(1) Abs.25 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine 3,0m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. folgender Liste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während des Brutzeitraumes April bis August sind Eingriffe in diesen Bereichen zu vermeiden.

Pflanzliste freiwachsende Hecke- Wildhecke

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grauweide
Hedera helix "Arborescens"	Strauchefeu	Salix purpurea	Korbweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball

2.3.HINWEISE

1. 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel:02761-93750 Fax 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 Denkmal-schutzgesetz NRW).
2. Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gem.§ 5 Abs.2 und 3 Kreislaufswirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs.4 KrW/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutter- und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesschutzgesetz - BBodSchG). Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG). Seit 1995 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden-und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.alois-info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Bodenbörse aufnehmen zu lassen. 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 Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs.1 Satz 2 KrW/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht. Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehem. gewerblich genutzten Anlagen ist mit vor Beginn der Rückbaumaßnahmen zusätzlich ein Abbruch-und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.
4. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).
3. 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).
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW.S.514).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.Mai 2011 (GV.NRW.S.272).

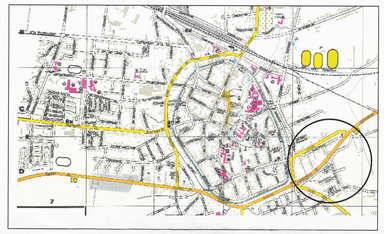
KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des in §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlage

Soest, den

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Es wird bestätigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Soest, den

ÜBERSICHTSPLAN GESEKE



BEBAUUNGSPLAN E 34/3 DER STADT GESEKE MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GESEKE "TUDORFER WEG"

VERFAHRENSSCHRITTE: SATZUNG

M = 1 : 1.000

NORDEN

Der Bebauungsplan E 34/3 wurde ausgearbeitet von Dipl-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, 01.06.2017 Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT
Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478 FAX 02942/5305