



**FESTSETZUNGEN**

**BEGRENZUNGSLINIEN**

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs.7 BauGB )
- - - = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung 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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  4. Gartenbaubetriebe,
- (3) Ausnahme können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,

**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
- 0,3/0,4 = Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO
- 0,6/0,8 = Geschossflächenzahl gemäß §20 BauNVO als Höchstmaß
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß §16 BauNVO
- FH9,0m = max.zulässige Firsthöhe gemäß §16 BauNVO(i.V.m. textlichen Festsetzungen )

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- gem §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- - - = Baugrenze gemäß §23 Abs.3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten
- = offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO
- △ = nur Einzelhäuser zulässig gem §22 Abs.2 BauNVO
- = überbaubare Grundstücksfläche gem §23 Abs 1 BauNVO
- = nicht überbaubare Grundstücksfläche gem §9 Abs1BauGB

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- gem §9 Abs.1 Nr.11, Nr.4 und Nr.22 BauGB
- = Strassenverkehrsfläche gem §9Abs1Nr.11BauGB
- = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg gem.§9(1)Nr.11 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

- gem §5(2) Nr.4 uns Abs.4§9(1)Nr.12 und Abs.6BauGB
- △ = Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz gem §9(1)Nr.14 BauGB

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- gem §9(1) Abs25 BauGB
- = öffentliche Grünfläche
- = Zweckbestimmung : freiwachsende Hecke
- = Zweckbestimmung: Spielplatz
- = anzupflanzende Bäume gem §9Abs1Nr.25 und Abs.6 BauGB

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- = vorhandene Bebauung
- = abzubrechende Gebäudeteile
- = vorhandene Flurstücksgrenze
- = Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- = Mischwasser Hauptsammler
- Sichtfeld = Sichtfelder gem. RAS106

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**GESTALTUNGSSATZUNG**

- gem §9 Abs4 BauGB i.V. m.§86 BauONW
- Die zulässige Dachneigung der Gebäude 0°-48°sowie 25°und48°. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes.
- Die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt mit 9,0m über Geländeneiveau als Höchstgrenze
- Garagen und Nebengebäude sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Flächen mit Geh- und Fahrrechten wird mit 3,0m festgesetzt.
- Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig. Aufbauten für die Zugänglichkeit von Flachdächern sind bis zu 12qm Grundfläche zulässig.

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

gem. §9(1) Abs.25BauGB  
 Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine 5,0m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. folgender Liste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Planziele freiwachsende Hecke - Wildhecke		
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa
Cornus sanguinea	Hortenziege	Rhamnus frangula
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa
Corylus avellana	Hasselnuß	Rosa canina
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca
Euonymus europaeus	Präflanzhütchen	Rosa pimpinellifolia
Hedera helix		Rosa ruginosa
"Arborescens"	Strauchfeue	Salix caprea
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea
Ligustrum vulgare		Sambucus nigra
"Atrovirens"	Immergrüner Liguster	Sambucus racemosa
Ligustrum vulgare		Viburnum kantana
"Lodense"	Zwergliguster	Viburnum opulus
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus "Compactum"
		Zwergwasserschneeball
		Schlehe
		Faulbaum
		Wilde Stachelbeere
		Hundrose
		Hechtrose
		Bismillrose
		Wainrose
		Salweide
		Karweide
		Hainulder
		Traubenulder
		Wolliger Schneeball
		Wasserschneeball
		Zwergwasserschneeball

**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 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 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 Denkmalschutzgesetz 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 Kreislaufwirtschafts- 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 Bundesbodenschutzgesetz – 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](http://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. Schallschutz  
 Im Bereich des östlichen Baufensters wird empfohlen, die Räume so anzuordnen, dass Schlafräume zum Westen hin orientiert sind. Sollte diese Anordnung nicht möglich sein, wird der Einbau von geeigneten Lüftern empfohlen.

5.Für die an der Bauausführung beteiligten besteht die Verpflichtung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

6. Gehölzentnahmen dürfen gemäß §39 Abs.5 Satz 2 BNatSchG ausschliesslich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 01.10-28/29.02.,erfolgen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 I 2585)
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 - Bau NVO) 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 NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 ( GV NW. S. 514)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen ( Bau NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 ( GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NW S. 644)

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

Soest, den

**GEOMETRISCHE FESTLEGUNG**

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

Soest, den



**STADT GESEKE**  
**1. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**E 49/1**



**ORTSTEIL GESEKE**  
**"DELBRÜCKER STRASSE"**



**M = 1 : 1.000**

Der Bebauungsplan 1. Änderung E 49/1 wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 29.09.2011

Planverfasser

**MARKUS SMOLIN**  
**DIPL.-ING. ARCHITEKT**

Mühlenstrasse 18 59590 Geseke  
 FON 02942/7478 FAX 02942/5305



**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bau-,Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 14.4.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 29.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister
Der Bürgermeister gez. Holtgrewe	Der Bürgermeister gez. Holtgrewe
BÜRGERBETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 25.05.2011 bis 27.06.2011 stattgefunden. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am 29.09.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Geseke, den 18.10.2011 Ratsmitglied
Der Bürgermeister gez. Holtgrewe	Der Bürgermeister gez. Holtgrewe
TRÄGERBETEILIGUNG	BEKANNTMACHUNG v. 17.10.2011
Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 17.05.2011 bis 27.06.2011 stattgefunden. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister	Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister
Der Bürgermeister gez. Holtgrewe	Der Bürgermeister
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am 14.07.2011 beschlossen. Geseke, den 18.10.2011 Der Bürgermeister	
Der Bürgermeister gez. Holtgrewe	