

Rechtgültiger Bebauungsplan E 49/2 - 2. Änderung



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 23.09.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Geseke, den Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am 23.09.2014 beschlossen.

Geseke, den Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 18.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geseke, den Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am 05.03.2015 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Geseke, den Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

Ratsmitglied Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

BEKANNTMACHUNG v. 09.03.2015

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

Geseke, den Der Bürgermeister
gez. Dr. Remco van der Velden

Rechtgültiger Bebauungsplan E 49/2 - 3. Änderung



1. FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSINIEN

- — — = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 49/3 (§ 9 Abs.7 BauGB) als nachrichtliche Darstellung
- ■ ■ = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes E 49/2 (§ 9 Abs.7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

- Zulässig sind,
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Ausnahme können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
- Nicht zulässig sind
 - 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

0,3/0,4 = Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO

⓪,⓪,⓪ = Geschossflächenzahl gemäß §20 BauNVO als Höchstmaß

|| = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß §16 BauNVO

FH9,0m = max.zulässige Firsthöhe gemäß §16 BauNVO(i.v.m. textlichen Festsetzungen Nr.2.1)

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 Abs.1 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

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

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

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

gem §9(1)Nr.24 BauGB

ⓐ ⓑ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, gem. §9(1)Nr.24 BauGB

▲ ▲ ▲ Hier: Lärmpegelbereich II/III (i.V. mit textlichen Festsetzungen Nr.2.2)

▲ ▲ ▲ Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem §9(1) Abs.25 BauGB

■ = öffentliche Grünfläche

■ = private Grünfläche

□ = Zweckbestimmung : freiwachsende Hecke i.V. mit textlichen Festsetzungen Nr. 2,3

● = anzupflanzende Bäume gem §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

■ = vorhandene Bebauung

— — — = vorhandene Flurstücksgrenze

— — — = geplante Flurstücksgrenze

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. GESTALTUNGSSETZUNG

gem §9 Abs.4 BauGB i.V. m. §86 BauNVO

- Die zulässige Dachneigung der Gebäude 0°–48°.
- Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebüdes.
- Die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt mit 9,0m über Geländeebene als Höchstgrenze
- Garagen und Nebengebäude sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 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.

2.2. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

gem §9(1)Nr.24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen: Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109:

ⓐ Lärmpegelbereich III

In der bebaubaren Fläche im Lärmpegelbereich III werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 überschritten. Der Bereich wird festgesetzt mit Lärmpegelbereichen III nach DIN 4109.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9 entsprechen. Es sind Vorrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht vermindern.

Anforderung an die Außenbauteile nach DIN 4109

Tabelle 7: Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen entsprechend der Tabelle 8 aus DIN 4109(13)

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume	Büro- und ähnliche	R'w,res des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	40	35	30	

Tabelle 8: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß

entsprechend der Tabelle 9 der DIN 4109(13)

S _(W+T) /S _G	2,5	2	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

S_(W+T): Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm

Tabelle 9: Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w,res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

erf. R'w,res der Gesamtfläche in dB	Schalldämm-Maße bei folgenden Fensterflächenanteilen	10%	20%	30%	40%	50%	60%
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30	
35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32	
40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37	
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42	

Diese Tabelle gilt nur für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m und Raumtiefe von etwa 4,3m oder mehr.

ⓑ Lärmpegelbereich II

Im Bereich des Baufensters im Lärmpegelbereich II 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.

2.3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. §9(1) Abs.25 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine 5,0m/ 10,0m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. folgender Liste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, bestehender erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Planzierte freiwachsende Hecke – Wildhecke	Hänbuche	Hainbuche	Schlehe
Carpinus betulus	Hänbuche	Horstahorn	Faulbaum
Cornus sanguinea	Kornelrösche	Waldreue	Wilde Stachelbeere
Cornus mas	Kornelrösche	Waldreue	Hundrose
Corylus avellana	Waldreue	Waldreue	Rosa glauca
Crataegus monogyna	Waldreue	Waldreue	Rosa pimpinellifolia
Euonymus europaeus	Waldreue	Waldreue	Rosa rubiginosa
Hedera helix	Waldreue	Waldreue	Salix caprea
"Arborea"	Waldreue	Waldreue	Salix cinerea
Ilex aquifolium	Waldreue	Waldreue	Salix purpurea
Ligustrum vulgare	Waldreue	Waldreue	Sambucus nigra
Ligustrum vulgare	Waldreue	Waldreue	Sambucus racemosa
"Aronia"	Waldreue	Waldreue	Viburnum lantana
Ligustrum vulgare	Waldreue	Waldreue	Viburnum opulus
"Ladense"	Waldreue	Waldreue	Viburnum opulus
Lonicera xylosteum	Waldreue	Waldreue	"Compositum"

Es ist zu prüfen, ob die Verwendung von Steckhölzern aus heimischen Weidenbeständen der Umgebung zur Verfügung stehen.

2.4. HINWEISE

1. Bei Bodenöffnungen können Bodenkümler(kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkümler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkümlern 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 und 16 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 Erdaustrub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kamprfmittelräumdienst 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 (§82, 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 Baustoffen (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 Bodenponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfüg 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.

5. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke eingesehen werden.

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

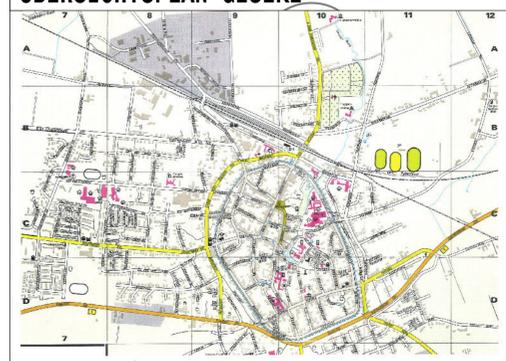
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des in §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez.1990. Stand der Planunterlagen

Soest, den

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

Soest, den

ÜBERSICHTSPLAN GESEKE



STADT GESEKE BEBAUUNGSPLAN E 49/2 3. Änderung



ORTSTEIL GESEKE "DELBRÜCKER STRASSE"



M = 1 : 1.000

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes E 49/2 wurde ausgearbeitet von
Dipl.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 11.02.2015

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

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

