

### A. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

- MD** Dorfgebiete gemäß § 5 i.V.m. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO NW
  - (a)** Zulässig sind
    1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
    2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
    3. sonstige Wohngebäude,
    4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
    6. sonstige Gewerbebetriebe.
  - (b)** Nicht zulässig sind
    5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    8. Gartenbaubetriebe,
    9. Tankstellen.
  - (c)** Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- 
- 0.3** 2.1 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - 0.6** 2.2 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
  - II** 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
  - TH** 2.4 Maximale zulässige Traufhöhe. Der Bezugspunkt OK Straße (Eндаusbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.
  - EH/2WE** 2.5 max. zulässige Zahl der Wohnungen je Einfamilienhaus hier: 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
  - DH/1WE je Hälfte** 2.6 max. zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte hier: 1 Wohnung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
- 
- 3.** **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO**
    - 3.1 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
    - 3.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
    - 3.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB
    - 3.4 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 
- 4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB**
    - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 10. Sonstige Planzeichen**
  - 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 15 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
  - 10.3 Gebäude (nachrichtlich)
  - 10.4 Flurgrenzen mit Grenzpunkt

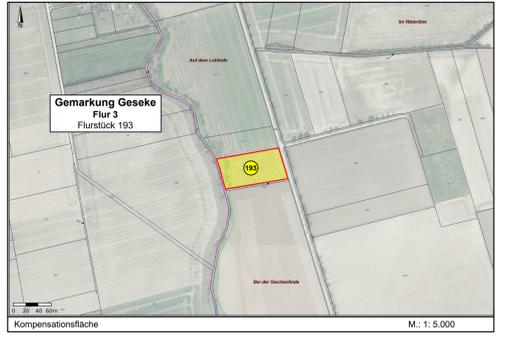
### B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Dächer**  
Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Zeltedächer mit einer max. Dachneigung von 35 bis 45 Grad. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2. Doppelhäuser**  
Bei Doppelhäusern auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinander gebaut werden.
- 3. Einfriedungen**  
Es sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:  
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.  
Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m.  
Zur südlichen Grenze des Plangebietes (angrenzend an landwirtsch. Nutzfläche)  
Zur südlichen Grenze des Plangebietes muss die Einfriedung 1,00 m zurückbleiben. Zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden sind Schnitthecken aus Hainbuche, Buche oder Liguster bis 2,00 m Höhe zulässig. Pflanzabstände nach §§ 42 und 43 NachbG NRW sind einzuhalten.  
Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.
- 4. Vorgärten**  
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine und Schotter) ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden.
- 5. Hausgärten**  
Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:  
-Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspfäule, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.  
Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Schnitthecke aus Hainbuche, Buche oder Liguster, Höhe max. 2,00 m, im Abstand von 1,00 m (Seitenfläche der Hecke) zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- 6. Nebengebäude**  
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,0 m festgesetzt.

### C. Hinweise

- 1. Schutz von Bodendenkmälern:** 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 Geseke als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).
- 2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen:** Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Anmietung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- 3. Hinweise zur Bauausführung:** Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.
- 4. Bodenauftrag:** Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0<sup>+</sup> im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmäßnahme zu beteiligen.
- 5. Bodenschutz:** Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Ausarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vererdung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.  
- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschreiben und einer ortsnahen Verwertung zuzuführen.  
- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuschleiben und zu lagern.  
- Es ist eine ortsnah Verwertung des Unterbodens anzustreben.  
- Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.  
- Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen. Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.
- 6. Einrichtungsmaßnahmen:** Die Bauvorarbeiten in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Geseke, An der Abtei 1, 59590 Geseke einsehbar.
- 7. Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
- 8. Umweltauflagen:** Die Bauvorarbeiten (Baufeldrönmung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baufeldrönmung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.
- 9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.
- 10. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben:** Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Gemäß den vorliegenden Immissionsrichtwerten sind im Plangebiet zu erwartenden Immissionen unterhalb der Immissionsrichtwerte und Immissionsrichtwerte bzw. im Bereich der der zumutbaren Belastung.
- 11. Grenzabstände:** Für die Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind Grenzabstände §§ 41 bis 43 NachbG NRW zu berücksichtigen. Insbesondere an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Regelungen gemäß §36 und § 43 NachbG NRW zu beachten.

### D. Naturschutzrechtliche Festsetzungen



Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 4.136 Biotoppunkten. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet „Hellwegböden“ in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohof“. Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigung noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird. Vorgesehen ist auf einer insgesamt rd. 2,5 ha großen Maßnahmenfläche der Naturschutz-Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundrechtlich gesichert.



Auszug aus dem Flächenmanagementplan in der Fassung der 111. Änderung M.: ohne

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 27.06.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>TRÄGERBETEILIGUNG</b> Die Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Geseke am 02.12.2020 beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 22.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden. Ort und Dauer wurden am 11.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. Geseke, den Der Bürgermeister
<b>BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 22.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Geseke am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>BEKANNTMACHUNG v.</b> Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus. Geseke, den Der Bürgermeister	<b>KATASTERVERMERK</b> Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, Geltung ab 01.03.2020)  
**Gemeinsame Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).  
**Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)** vom 15.04.1969 in der Fassung vom 25.11.2016, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)

## Maßnahme: Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15 - westlich "Auf den Köppen"

<b>Darstellung:</b>	<b>Satzungsfassung mit textlichen Festsetzungen</b>	<b>Aktenzeichen:</b> Ge 150
<b>Maßstab:</b> Lageplan 1: 500 Längen 1: 100 Höhen 1:	<b>Name:</b> Werner <b>Datum:</b> 12.04.2021 <b>gezeichnet:</b> TK <b>Dateiname:</b> Ge 80_B-Plan Nr. 15_S	<b>Blatt:</b> 1
<b>Bearbeitet:</b> Oelde, im März 2021	<b>Aufgestellt:</b> Geseke, den ..... 2021	
	<b>GREIWE und HELFMEIER</b> Dipl.-Ingenieure Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser Ökologie · Freizeitanlagen · Landschaftsplanung · Siedlung Warendorfer Str. 111 59382 Oelde Fon (02522) 9362-0 Postfach 3368 59382 Oelde Fax (02522) 9362-10 info@gu-oelde.de / www.gu-oelde.de	<b>ge-z. Dr. Remco van der Velten</b> (Bürgermeister)