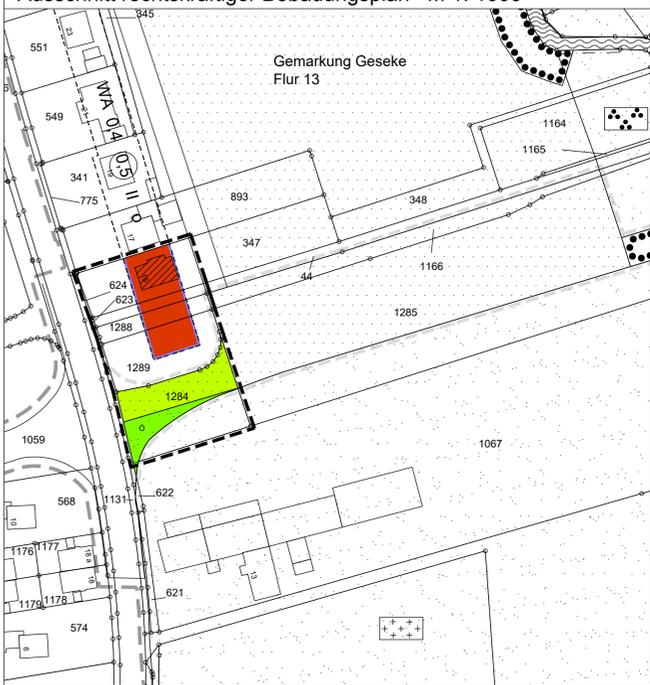


8. Änderung des Bebauungsplans M 1: 500

Übersichtsplan ohne Maßstab



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan M 1: 1000



Verfahrensvermerke	
KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: ..... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan-änderung mit Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuss der Stadt Geseke am 01.02.2022 beschlossen.
Soest, den ..... i.A. .... Bürgermeister .....	Geseke, den ..... Bürgermeister .....
AUFSTELLUNG / ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauGB beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung und Umweltbericht gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach entsprechender Bekanntmachung in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschl. 14.03.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschl. 14.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Ort und Dauer der Auslegung sind am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Geseke, den ..... Bürgermeister .....	Geseke, den ..... Bürgermeister .....
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.11.2021 bis 02.12.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 02.11.2021 bis 02.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.10.2021.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... diese Bebauungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
Geseke, den ..... Bürgermeister .....	Geseke, den ..... Bürgermeister .....

### I. Zeichnerische Festsetzungen

<b>Grenze des räumlichen Änderungsbereiches</b> gem. § 9 (7) BauGB	
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
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 und gesundheitliche Zwecke Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.	
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO	
maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)	
Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB	

<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 16 (5) BauNVO	
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO	
Baugrenze gem. § 23 BauNVO	
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO	
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO	

<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Öffentliche/Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses</b> gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB	
Wasserfläche; hier: Graben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB	
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b> gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	
mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geseke/Abwasserwerk zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans	
Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer	
vorhandene Gebäude	
Höhen Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN) mit Leitungsverlauf Mischwasserkanal	
Höhen Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN) mit Leitungsverlauf Regenwasserkanal	
schematische Darstellung externer Ausgleich (Streubstwiese auf intensiver Grünlandfläche) (i.V.m. Naturschutzrechtliche Festsetzungen)	

### II. Textliche Festsetzungen

<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00m. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (eingedecktes Dach). Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände des Baugrundstücks.	
<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
2. Die Grünfläche ist als Uferstrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen in Gruppen (3-5 Stück) zu bepflanzen.	
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB	
3. Bepflanzung privater Grundstücksflächen	
a) Je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)	
b) Ist die Baugrundstücksfläche ≤ 600 qm, kann statt eines Laubbaumes die Pflanzung von drei Laubbaumsträuchern vorgenommen werden (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm)	
c) Ab einer Baugrundstücksfläche von 900 qm sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung und mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)	
<b>Pflanzliste Bäume (nicht abschließend)</b>	
- Feldahorn (Acer campestre)	- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Spitzahorn (Acer platanoides)	- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)	- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Corylus aviculans)	
<b>Pflanzliste Sträucher (nicht abschließend):</b>	
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)	- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	- Hundrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)	
d) Dächer mit einer Neigung < 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.	
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</b> gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	
4. Die Kanaltasse und ihr beidseitiger Schutzstreifen von 3m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Veränderungen der Oberfläche sowie Bepflanzungen sind mit der Stadt Geseke/Abwasserwerk abzustimmen. Die Zugänglichkeit muss dauerhaft gewährleistet sein.	
<b>Gestalterische Festsetzungen</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	
5. Die Vorgärten sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die Befestigung des Vorgartenbereiches der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).	
6. Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind aus standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecken oder als Bruchsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m herzustellen. Andere Materialien (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind nur zulässig, wenn sie in die Hecke integriert sind. Davon ausgenommen sind Tore/Tor- und Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von insgesamt 6,00 m.	
7. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.	
8. Garagen, Carports und (überdachte) Stellplätze müssen mindestens 5,00 m von der Debrücker Straße entfernt sein.	

### B Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 762 Biotopwertpunkten. Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs steht östlich des Änderungsbereiches eine Kompensationsfläche (Gemarkung Geseke, Flur 13, Flurstück 1285) zur Verfügung. Auf einer Fläche von 1.000 qm wird eine Streubstwiese auf einer extensiven Grünfläche angelegt. Pflanzenabstand: 8-10 m, Pflanzqualität: Hochstämme, Stammhöhe mind. 180 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm Nach Abzug des benötigten Kompensationsbedarfs von 762 Biotopwertpunkten verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.238 Biotopwertpunkten auf der Fläche. Pflanzliste und Bewirtschaftungsaufgaben s. Umweltbericht Büro Mestermann, S. 40 ff. Dabei kann mit einer Aufwertung von 3 Biotopwertpunkten pro qm gerechnet werden. Somit ergibt sich auf der Fläche insgesamt eine Biotopwertverbesserung von 3.000 Biotopwertpunkten. Nach Abzug des benötigten Kompensationsbedarfs von 762 Biotopwertpunkten verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.238 Biotopwertpunkten auf der Fläche.	
---	--

### III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfund, 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 anzudeuten 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).	
2. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort abzubrechen, so sind die Arbeiten sofort abzubrechen, und der Kampfmitteleinsatz (Tel. 02931 / 822 144 oder 02931 / 89270) ist zu verständigen.	
3. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.	
4. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminiertes Boden etc. umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminiertes Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.	
- Bei den Baumaßnahmen 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). - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG). - Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundstücke der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG). - Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbox in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Boxe eingehen lassen. Anspruchspartner bei der ESG ist Herr Rütke (Tel.: 02921 - 353102). - 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 Deponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW / AbfG im Gebiet des Kreis Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.	
5. Landwirtschaftliche Immissionen Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen/Betriebe. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können (saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten) erhöhte Geruchsemissionen auftreten.	

6. vorhandene Gehölze Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist unter Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.	
7. Artenschutzrechtliche Belange - Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierernutzung durch Vögel sind. - Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltene Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.	
8. Bodenschutz - Die Baumaßnahme hat so zu erfolgen, dass die besonders verdichtungsempfindlichen Böden außerhalb des Plangebietes nicht bearbeitet und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden. - Eine Verdichtung des Bodens ist durch eine bodenschonende Bearbeitung (u.a. Reduzierung der Radlasten) zu vermeiden. - Bautätigkeiten sind auf Zeiten trockenerer Witterung und geringer Bodenfeuchte zu beschränken.	

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.	
--	--

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planner-Zeichnungsnummer: 638-001-00-B4-01-00-00		
<b>Satzungsfassung</b>			
<b>Der Auftraggeber :</b> Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke			
Protokoll-Nr. 638-001-00-B4-01-00-00 pt. Datum März 2022 Blattgröße 11,8 Projektleiter: Ca. ges.: Ko.	Auftraggeber Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke		
Maßstab 1:500	Projekt B-Plan E 48/1 "Delbrücker Straße - Huchtweg"		
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt 8. Änderung		
 <b>HOFFMANN &amp; STAKEMEIER</b> INGENIEURE GMBH Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50			