

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG	AUFSTELLUNG/ÄNDERUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	BESCHENIGUNG
Stand der Planunterlagen: 2022 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Flurschienenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Bauausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 10.02.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ..... wird bescheinigt.
Soest, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....
I.A. ....	gez. Dr. Remco v.d. Velden	gez. Dr. Remco v.d. Velden	gez. Dr. Remco v.d. Velden	.....

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 ( BGBl. I, 4147)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.S.56).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW S.202).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018- Bau O NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)

## I. Planzeichen, Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (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) Nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwaltungen,  
 4. Gartenbaubetriebe,  
 5. Tankstellen  
 (4) Nicht zulässig sind  
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**0,3** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

**0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

**GH** max. zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO über OK Straße (Endausbau)  
 Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über OK Straße (Endausbau) betragen  
 Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

**TH** max. zulässige Traufhöhe  
 Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

**EH/2WO** max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einfamilienhaus hier: 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

**DH/1WO je Hälfte** max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte hier: 1 Wohnung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**---** Baugrenze gem. § 23 BauNVO

**ED** offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

**■** überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

**□** nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

**Garagen, Carports und Stellplätze**

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt.  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

**5. Sonstige erläuternde Planzeichen**

**4,50** Bemaßung von Abständen

**29** Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

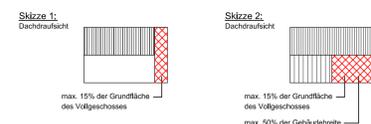
**▨** Gebäude Bestand (nachrichtlich)

**▬** Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

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

**1. Gestalterische Festsetzungen** gem. §9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauONW

1.1. Dächer  
 Die Dachneigung wird mit 25° - 45° festgesetzt, die Dachform ist frei wählbar.  
 Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Zurückgesetzte Wände sind zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50% der Länge (Skizze 2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15% der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten.  
 Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten bis 45° zulässig.



1.2 Doppelhäuser  
 Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen 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 abstellende 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 vertikal und abgestimmt aneinander gebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

1.3. Garagen, Carports und Stellplätze  
 Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt.  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

1.4. Nebengebäude  
 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 5,0 m festgesetzt.

**2. Grünordnerische Festsetzungen** gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB

2.1. Einfriedungen  
 Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00m.  
 In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.  
 Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Zu allen anderen Grenzen: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.  
 In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.  
 Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung

Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60- 100 cm bzw. L.Hel., v.o.B., 80-100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe

Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartfistel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Hainbühl	Rosa canina	Hurtrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten	Rosa pimpinifolia	Blehnrose
Hedera helix	Strauchelweide	Rosa rugosa	Waldrose
"Arborescens"		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Purpurweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	Salix viminalis	Korbweide
"Atrovirens"		Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
"Lodense"		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
		Viburnum opulus	Zwergwasserschneeball
		"compactum"	

2.3. Hausgärten  
 Auf dem Grundstück ist pro angefangen 400 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbäum 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, Hauspfaffume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnus

**2. Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- 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./29. 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 Quartiernutzung 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 erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der röhren Umgebung vor Beschädigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## III. Hinweise

1. Bodendenkmäler  
 Bei Bodennegriffen können Bodendenkmäler (kult- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Opladen (Tel:02761-89750 Fax:02761-83750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstatte 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. Kampfmittel  
 Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sonderbohrungen notwendig. Hierbei ist die Durchführung der Bauarbeiten der Erkundung auf außergewöhnliche Verfüllungen hin oder weiteren verbleibende Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeistationsstelle zu verständigen.

3. Bodenschutzgesetz Kreisbauwirtschafts- und Abfallgesetz  
 Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgeludenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

## Übersichtsplan



# STADT GESEKE



## Bebauungsplan Störmede Nr. 21

### - in der Helle- gem. § 13 a BauGB

M 1:500



Der Bebauungsplan Störmede Nr. 21 der Stadt Geseke wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 17.01.2022

Planverfasser

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

Mühlensstrasse 18 59590 Geseke  
 FON 02942/7478

