

# Stadt Geseke

## Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“

Gemarkung: Störmede  
 Größe des Plangebietes: 1,1 ha  
 Flur: 10  
 Flurstücke: 2, 11, 12, 17, 18, 101, 121, 142, 145, 147, 149, 151, 153, 185, 187, 189, 191, 193, 303

### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

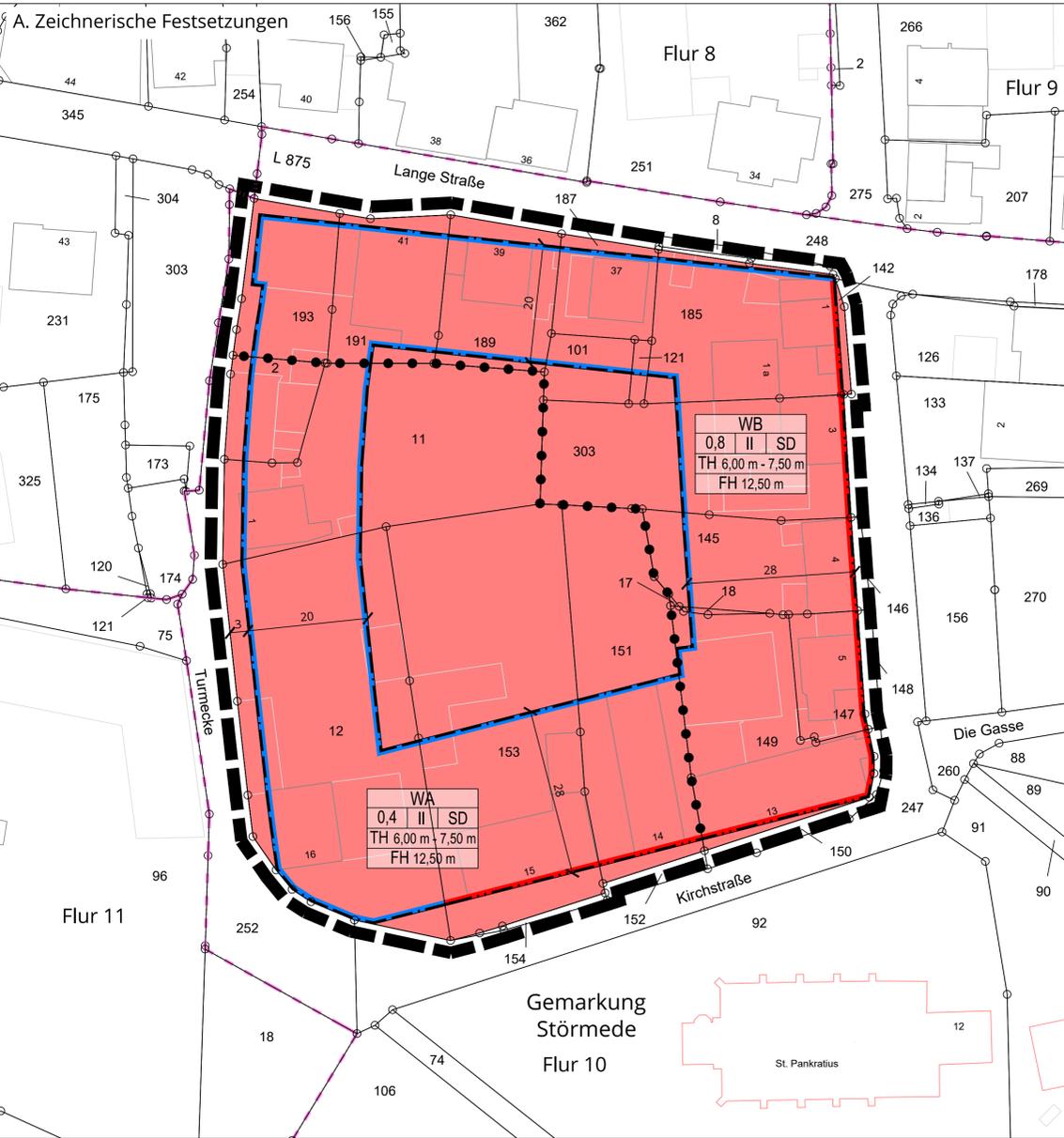
- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

### Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022)



### B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);  
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2023;  
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
 Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);  
 Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);  
 Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

**Anmerkung**  
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Geseke, Fachbereich III, Stadtentwicklung, An der Abtei 1, 59590 Geseke einsehbar.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

#### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

#### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO  
 Allgemein zulässig sind:  
 - Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,  
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,  
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
- Nicht ausnahmsweise zulässig sind:  
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
- WB** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO  
 Allgemein zulässig sind:  
 - Wohngebäude gem. § 4a (2) Nr. 1 BauNVO,  
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4a (2) Nr. 2 BauNVO,  
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 4a (2) Nr. 3 BauNVO,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 4a (2) Nr. 4 BauNVO,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4a (2) Nr. 5 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:  
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung gem. § 4a (3) Nr. 1 BauNVO,  
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.  
 Nicht ausnahmsweise zulässig sind:  
 - Tankstellen gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO

#### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

- GRZ** Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
 z.B. 0,4
- H** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Höhe der baulichen Anlagen  
 maximal zulässige Traufhöhe  
 6,00 m - 7,50 m  
 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- FH** maximal zulässige Firsthöhe  
 12,50 m  
 Als Firsthöhe (FH) gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.
- Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.

#### C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### C.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

**Begrünung privater Grundstücksflächen**  
 Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasserabschöpfenden obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.  
 Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig.  
 Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

#### D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- SD** **Dachgestaltung**  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des besonderen Wohngebietes sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie**  
 Die Dacheindeckung ist in rot, anthrazitfarbenem und braunem Material zulässig.
- Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen sowie als freiwachsende Sträucher oder als Natursteinmauer zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in der Hecke integriert zulässig.
- Fassade/Wandflächengestaltung**  
 Die Wandflächen der Gebäude sind zulässig mit weiß- und beigefarbenem Putz oder unglasierten Klinkerflächen in rot, sandfarbenen und braunen Farben, sowie mit konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, weißfarbendes Gefache) zu gestalten. Giebel und Teilwandflächen können des Weiteren in schieferfarbenem (anthrazit) oder naturfarbener waagerechter bzw. senkrechter Holzverbreterung ausgeführt werden.

#### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 10 Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Maßzahl (in m)

**Altlasten**  
 Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

**Artenschutz**  
**Artengruppe Fledermäuse: Zwergfledermaus**  
 Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abbrucharbeiten und Fällung von Höhlenbäumen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 15. November bis 15. März, umzusetzen.  
 Findet ein Abbruch zwischen Mitte März und Mitte November statt, muss kurz vor dem Abbruch sichergestellt werden, dass potenzielle Quartiersstrukturen zum Abbruchtermin nicht genutzt werden. Dies ist durch eine Kontrolle der relevanten Strukturen kurz vor Abbruch und – soweit möglich – durch Verschluss unbesetzter Strukturen sicherzustellen. Wird ein Besatz festgestellt, muss eine Nutzung der Quartiere zum Abbruchtermin unterbrochen werden, z. B. durch einen Verschluss nach Ausflug der Tiere in den Abendstunden. Außerdem sind in diesem Fall als Ersatz für die genutzten Quartiere künstliche Fledermausquartiere (Spaltkästen) im Verhältnis 1:1 (Ersatzquartiere) an den geplanten neuen Gebäuden anzubringen.

Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 23.08.2022 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.	Der Rat der Stadt Geseke hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am ..... als Satzungsbeschluss beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Kreis Soest Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrag	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....	Geseke, den .....
.....	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

**Artengruppe häufige und weitverbreitete Vogelarten**  
 Um das Töten und Verletzen von Vögeln während der Brut oder von nicht flügenden Jungvögeln zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu fällen.

**Bodendenkmäler**  
 Im Geltungsbereich liegt ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DsChG NRW vor. Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (baugreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplänen richten.  
 Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktaufnahme der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung vorzunehmen.  
 Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuhalten. Gemäß § 27 (1) DsChG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DsChG NRW (Betretungsrecht).

**Kampfmittel**  
 Sofern bei der Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Geseke oder die Polizei zu informieren

**Überflutungsvorsorge**  
 Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.  
 Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:  
 Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgestaltet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

**Stellplatzsatzung**  
 Auf die „Stellplatzsatzung für die Stadt Geseke vom 02.11.2022“ wird verwiesen.

## Stadt Geseke Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“

