

# Stadt Geseke

## Bebauungsplan Nr. F 1/4 „Nördlich Nordmauer“

Gemarkung: Geseke  
 Größe des Plangebietes: 1,32 ha  
 Flur: 35  
 Flurstücke: 4 tlw., 5, 9, 20, 21, 23, 24, 28, 142, 143, 144, 150, 152, 155, 156, 160, 247, 248, 250, 264, 284, 290, 291, 297, 298, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 313, 316, 320

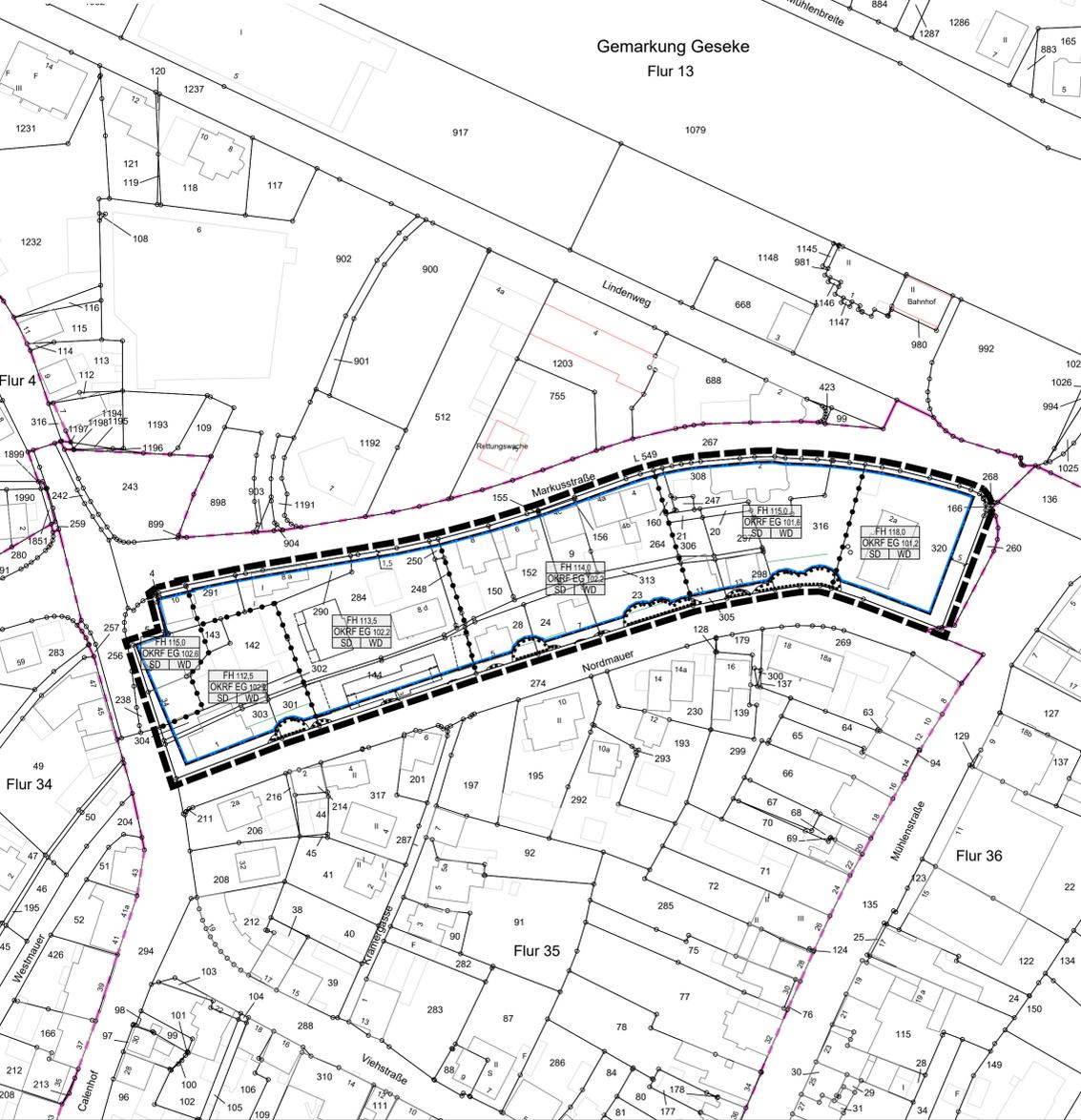
### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022)

### A. Zeichnerische Festsetzungen



**Planunterlagen**  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein.  
 Stand: 15.08.2023  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Soest  
 Kataster- und Vermessungsamt

Im Auftrag

.....

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geseke, den .....

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Geseke, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 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 Satzung beschlossen worden.

Geseke, den .....

Bürgermeister

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist am ..... der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Geseke, den .....

Bürgermeister

**Übereinstimmungserklärung**  
 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.

Ausfertigung:

Geseke, den .....

Bürgermeister

### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - 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);

§ 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 das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung 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 Nr. 202);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**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. § 11 (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 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO und Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB**
- Höhe der baulichen Anlagen**  
 maximal zulässig Firsthöhe in Metern über NNH (Normalhöhennull)  
 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) bei Sattel- und Walmdächern gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (Dachfirst).
- C.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**
- Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- C.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
- Vorgaben zur Dacheindeckung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
- Begrünung privater Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
 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 wasser aufnehmenfähigen 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.

**Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Die festgesetzten Flächen umfassen die vermessungstechnisch aufgenommenen Kronenraumbereiche von im Bereich der Wallanlage (außerhalb des Geltungsbereiches) stehenden Bäumen. In den festgesetzten Flächen sind jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) untersagt (vgl. DIN 18920).

### D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

**Dachgestaltung**  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach

Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Sattel- und Walmdächern zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen darüber hinaus auch mit Flachdach ausgebildet werden.

**Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckung ist einfarbig in Rot, Anthrazitfarben und Braun 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 Hauptbaukörper sind zulässig mit weiß- und beigefarbenem Putz oder unglasierten Klinkerflächen in rot, sandfarbenen und braunen Farben, sowie mit konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, weißfarbene Gefache) zu gestalten. Giebel und Teilwandflächen können des Weiteren in schieferfarbenen (anthrazit) oder naturfarbener waagerechter bzw. senkrechter Holzverbreterung ausgeführt werden.

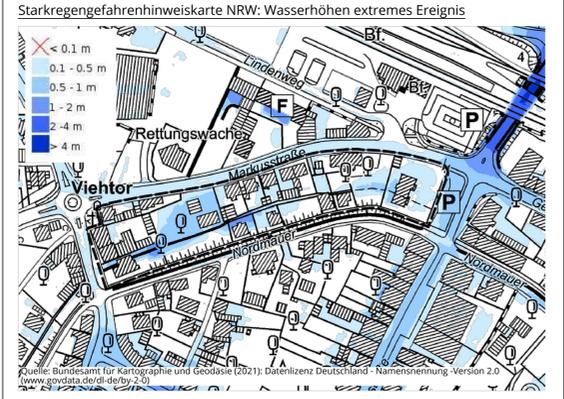
### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

6 vorhandene Bebauung  
 150 Flurstücksnummer  
 vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 35 Flurbezeichnung  
 Flurgrenze  
 Maßzahl (in m)

**Überflutungsvorsorge**  
 Nach Auswertung der Datenlage des Landes Nordrhein-Westfalen (Digitales Geländemodell NRW, Starkregenhinweiskarte NRW) werden für weite Teile des Plangebietes in Starkregenereignissen Wasserstände prognostiziert.  
 Es wird empfohlen, die Oberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosses (OKRF EG) mindestens auf die empfohlene Höhenlage anzuordnen und unterhalb dieser Höhenlage verbleibende Gebäudeteile (Sockelgeschosse, Kellergeschosse, Tiefgaragen etc.) überflutungssicher auszugestalten, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliche Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

OKRF EG 102.2 Empfohlene Mindesthöhenlage der Oberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosses (OKRF EG)



**Artenschutz**  
**Artengruppe Fledermäuse**  
 - 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 Quartierstrukturen 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 1:2 (Ersatzquartiere) an den geplanten neuen Gebäuden anzubringen.

**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.

Arbeiten	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Rodung & Mv												
Abbruch												

■ = Maßnahme notwendig      weißer Zeitraum = Rodung / Abbruch ohne Maßnahmen möglich\*

\*unabhängig vom Zeitraum empfohlene Maßnahmen: Montage von Ersatzquartieren an neuen Gebäuden, sensibles Lichtmanagement

**Maßnahmen für Vögel erforderlich (Brut- und Aufzuchtzeit)**  
 Mv: Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, Entfernung von Gehölzen unzulässig

**Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich (Aktivitätszeit von Fledermäusen)**  
 Mf: Aktivitätszeit von Fledermäusen, fachgutachterliche Besatzkontrolle relevanter Strukturen kurz vor Abbruchtermin, bei Besatz vor Abbruch weitere Maßnahmen nötig  
(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Tab. 3, Höhe Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022)

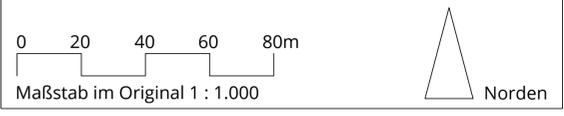
**Altlasten**  
 Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu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

**Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe (in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 9375-0; Fax: 02761 9375-20; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

**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.

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

**Wallgraben**  
 Der historische Wallgraben – als Teil der historischen Befestigungsanlage (Wall = Bodendenkmal) – liegt im Eigentum der Anlieger insgesamt und ist somit nicht Bestandteil der öffentlichen/städtischen Abwasseranlage und dient somit offiziell auch nicht der Niederschlagswasserbeseitigung.  
 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass historisch gewachsen, Niederschlagswasser von Privatgrund eingeleitet wird. Aus diesem Grund ist die Durchgängigkeit im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen zu gewährleisten.  
 Der Wallgraben kann überbaut werden, wenn dieser (bau-)technisch gesichert wird, ist dies nicht möglich, ist der Wallgraben zu verlegen. Eingriffe dieser Art sind mit der Stadt Geseke abzustimmen.



**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon +49 5205 7298-0  
 fax +49 5205 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de