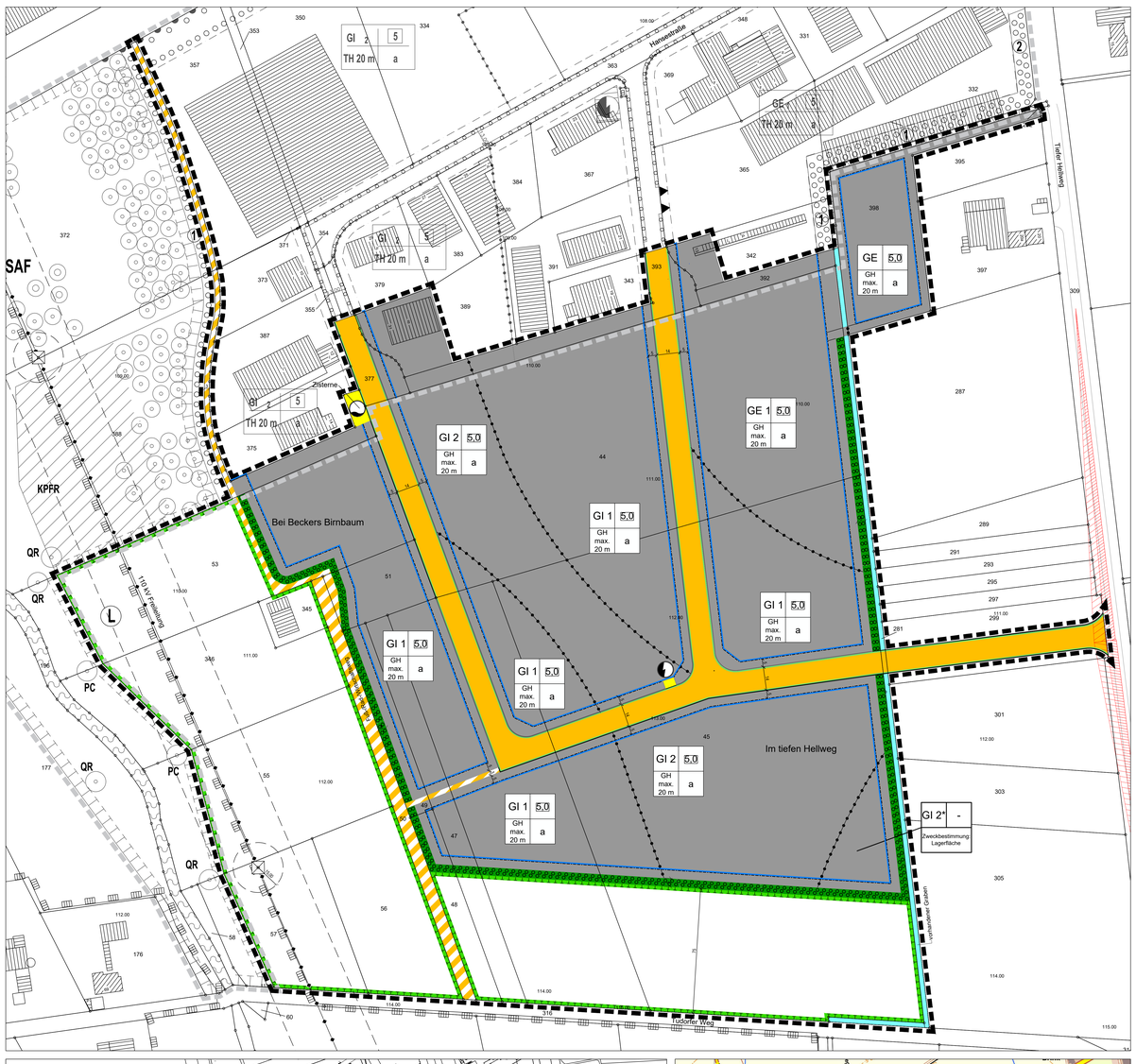
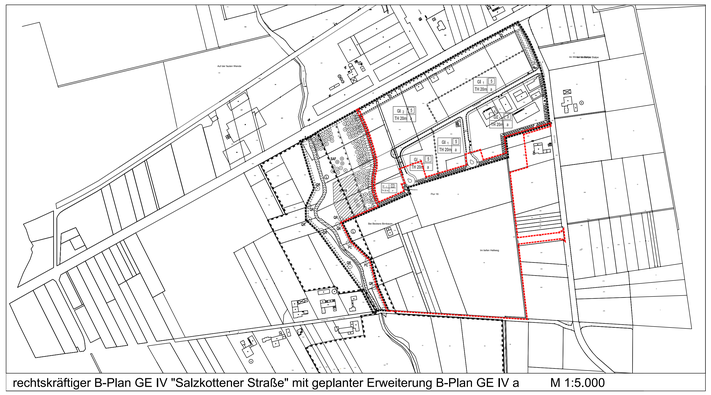
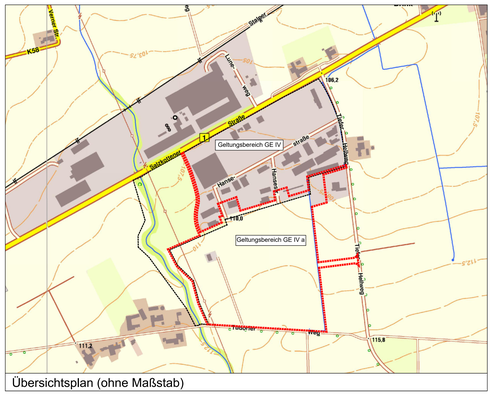


rechtskräftiger B-Plan GE IV "Salzkottener Straße" mit geplanter Erweiterung B-Plan GE IV a M 1:5.000





Übersichtsplan (ohne Maßstab)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

gem. § 9 (7) BauGB

gem. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen.

nicht zulässig sind :
1. Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Sexclubs,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Betriebe der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

ausnahmsweise zulässig sind :
1. Autohäuser,
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 qm Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016) und
   - mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016),
3. Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Natur- und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesem Teil zulässig sind.

GE 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe; Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe der Abstandsklasse VII (100m) der Abstandsliste zum Runderlass des ministeriums für Umwelt und Naturschutz,Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Tankstellen.

nicht zulässig sind :
1. Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Sexclubs,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

ausnahmsweise zulässig sind :
1. Autohäuser,
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 qm Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016) und
   - mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016),
3. Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Natur- und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesem Teil zulässig sind.

GI 1 Industriegebiet, eingeschränkt
gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) und VII (100 m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007,
2. Tankstellen.

nicht zulässig sind :
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

ausnahmsweise zulässig sind :
1. Autohäuser,
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 qm Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016) und
   - mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016),
3. Betriebe der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

GI 2 Industriegebiet, eingeschränkt
gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der Abstandsklasse V (300 m), VI (200m) und VII (100m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007,
2. Tankstellen.

nicht zulässig sind :
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

ausnahmsweise zulässig sind :
1. Autohäuser,
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 qm Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016) und
   - mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der modifizierten Geseker Sortimentsliste (April 2018) des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke - Fortschreibung - (Junker + Kruse, August 2016),
3. Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesem Teil zulässig sind.

GI 2* Industriegebiet, Zweckbestimmung: Lagerfläche
gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

5 Baumassenzahl
gem. § 21 BauNVO

GH max. 20m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise
gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Trafostation

Zweckbestimmung: Zisterne mit Pumpwerk

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen, hier: Graben
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

anzupflanzender Gehölzstreifen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans GE IV

29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

20.00 Bemaßung in Metern

Sichtdreieck
Sichtfelder sind von Sichthindernissen über 0,80m - gemessen ab OK Fahrbahnrand - freizuhalten

Bahnstromleitung überirdisch, hier: 110 kV Leitung

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Darstellung)

112.00 Höhenschichtlinien in Metern über Normalhöhennull (NHN)

II. Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § (9) (1) Nr. 1 BauGB

1. Die Gebäudehöhe in GE, GE 1,GI 1 und GI 2 darf maximal 20m betragen.
   Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion.
   Als der maßgeblich untere Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengradiente der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßengradiente der Straßenseite, auf der sich der Haupteingang befindet.
2. Der Bereich GI 2* liegt innerhalb des 400m Radius zu der Kohlrennzfläche südöstlich des Geltungsbereichs. In diesem Bereich sind nur Lagerflächen mit einer max. Lagerhöhe von lediglich 3,00 m zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. §16 (5) BauNVO

3. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von max. 160m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
4. Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind mit Ausnahme der zur Erschließung notwendigen Flächen einschließlich der Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen.
5. Zur internen Gliederung und Begrünung des Gewerbe-/Industriegebietes sind die jeweiligen Grundstücksgrenzen beidseitig mit standortgerechten Gehölzen (Bäume 2. Ordnung und Sträucher) zu bepflanzen.
6. Baumbestand ist zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7. Die vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als überwiegend geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
   Sie können aus folgenden Arten bestehen:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Populus tremula	Zitterpappel
Sträucher			
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder	Salix caprea	Salweide
Cornus mas	Kornelkirsche	Crataegus laevigata	Weißdorn

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

Stellplätze

9. Die PKW - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen, Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen.
10. Die Stellplätze sind bei mehr als 5 Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils 5 Stellplätze ist mind. ein heimischer Großbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 6 qm. Die Baumscheiben sind mit einheimischen Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie (insbesondere Photovoltaik)

gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

11. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der entfalenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
   a) Flachdächer von Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
   Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Dachaußenkanten von mindestens 0,5m einhalten.
   b) Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Dachneigung von 15:
   Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

12. Das im Plangebiet auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser wird über entsprechende Regenwasserkanäle dem auch für die Erweiterung ausreichend dimensionierten Regenwasserversickerungsbecken nordöstlich des Plangebietes an der Straße "Tiefer Hellweg" im Einmündungsbereich der Hansestraße zugeleitet. Das auf den privaten (Betriebs-)Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch entsprechende Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Art und Umfang der Versickerungsanlage sowie weitere Hinweise können dem hierfür maßgeblichen Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e V. entnommen werden." (vgl. S. 22f des Gutachtens "Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten für den Bebauungsplan GE IVa "Salzkottener Straße" der MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft Lemgo vom März 2022).

B Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 82.185 Biotoppunkten bewertet.
   Zur Kompensation des ermittelten Wertpunktedefizits steht eine Fläche ca. 850 m südlich des Plangebiets zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 21.302 m² groß und umfasst die Flurstücke 62, 67, 68 und 69 der Flur 020 in der Gemarkung Geseke. Auf der Fläche ergibt sich insgesamt eine Biotopwertverbesserung von 63.924 Biotoppunkten.
   Nach erfolgter Kompensationsmaßnahme auf dieser Fläche verbleibt noch ein Kompensationsbedarf von 18.279 Biotoppunkten. Der Ausgleichsbedarf von 18.279 Biotoppunkten wird über das Ökokonto Bödexer nachgewiesen. Es besteht aus drei Teilflächen und umfasst die Flurstücke 14 und 25 (tw.) der Flur 52 sowie das Flurstück 33 (tw.) der Flur 28 in der Gemarkung Sieberck im Kreis Steinfurt.

2. Gemäß vorliegender gutachterlicher Einschätzung sind Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (zum Teil als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Geltungsbereichs:

- Entwicklung von überwiegend dichten Heckenstrukturen (Domsträucher) im Bereich der das Industrie- und Gewerbegebiet umlaufenden 5 m breiten Anpflanzungsfläche
- Anbringung von insgesamt 3 Nisthilfen im Bereich der Anpflanzungsfläche

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Geltungsbereichs:

Die Maßnahmenfläche für Offenlandarten erfolgt in der Gemarkung Geseke, Flur 20, auf den Flurstücken 62, 67, 68 und 69. Die Größe der Maßnahmenfläche beträgt ca. 2,1 ha.

IV. Hinweise

1. 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, E-Mail: fal-archaeologie-bielefeld@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 erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) 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, kontaminierter Boden etc. ungehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
   - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWl / AbfG) einer ordnungsmäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrWl- / 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 Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
   - Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§5 Abs. 4 KrWl/ AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW / AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie 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 Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
5. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. In Fälle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt bleiben. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
6. Es wird empfohlen, geschlossene Wandflächen pro angefangene 5 qm Wand mit kletternden Pflanzen zu begrünen.
7. Es wird empfohlen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung sollte ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
8. Zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, aber auch auf Vogelarten sowie Fledermäuse, sind grundsätzlich folgende Vorgaben entsprechend des § 41 a BNatSchG anzuwenden:
   - Begrenzung der Leuchtdauer auf das unbedingt erforderliche Maß
   - Außerhalb der Betriebszeiten sind Beleuchtungen außer Betrieb zu nehmen, sofern diese nicht nur zur Hof- und Grundstückssicherung beitragen.
   - Während der Betriebszeiten ist die Leuchtdauer soweit wie möglich zu begrenzen (z. B. durch manuelle Abschaltung, Bewegungsmeldern oder automatische Zeitschaltungen). Die Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz sind dabei sicher zu stellen.
   - Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3.000-2.700 K). Neben Gelbtönen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik zulässig.
   - Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und teilweise zur Seite.
   - Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß
   - vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, dafür aber stärkere Lichtquellen. Die gesetzlichen Anforderungen der technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sind zu gewährleisten.
   - Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen.
   - Verzicht auf beleuchtete Reklamewände und großflächig beleuchtete Firmenschilder
9. Die "Stellplatzsatzung für die Stadt Geseke" vom 02.11.2022 ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Geseker Sortimentsliste

gem. "Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke - Fortschreibung" des Büros Junker und Kruse, Stand: April 2018)

Nahversorgungs-/ zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Aufführung)
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Angler- , Jagdartikel und Waffen
Backwaren / Konditorelwaren	Bauelemente, Baustoffe
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Baumarktspezifisches Sortiment
Fleisch- und Metzgerei waren	Bettwaren / Matratzen
Getränke	Büromaschinen
Nahrungs- und Genussmittel	Campingartikel
Schnittblumen	Elektrogroßgeräte
Zeitungen und Zeitschriften	Gartenartikel und -geräte
Zentrenrelevante Sortimente	Kinderwagen
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)
Bekleidung	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bücher	Möbel
Elektrokleingeräte	Pflanzen / Samen
Elektronik und Multimedia	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Fahrräder und technisches Zubehör	Reisepartartikel
Glas / Porzellan / Keramik, Hauswirtschaftsware (inkl. Vasen)	Teppiche (Einzelware)
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)	Sportgroßgeräte
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Musikinstrumente und Zubehör	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel / -kleingeräte	
Sportbekleidung / Sportschuhe	
Uhren / Schmuck	
Wohndekoartikel	

Verfahrensvermerke

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Stand der Planunterlagen: .....
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ....
Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

i.A. .....

.....
Bürgermeister

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom .... bis einschl. ..... ausgelegen.
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke am ..... beschlossen.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach erhaltener Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschl. .... ausgelegen.
Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: =====	Planer-Zeichnungsnummer: 011-155-00-B3-01-01-00

Entwurf

Der Auftraggeber :
Stadt Geseke
An der Abtei 1
59590 Geseke

Plotname	011-155-00-B3-01-01-00.pdf	Auftraggeber	Stadt Geseke An der Abtei 1 59590 Geseke
Datum	16.02.2024		
Blattgröße	a: 297 x 210 / b: 420 x 297		
Projektleiter: Ca	gez.: Mu	Projekt