

**VERFAHRENSÜBERSICHT**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Gescher hat am **20.06.2018** gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.5 „Feldstraße/Franz-Josef-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am **01.08.2018** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr.1 BauGB).

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Gescher hat am **20.06.2018** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.5 „Feldstraße/Franz-Josef-Straße“ mit dem Begründungsentwurf einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.5 „Feldstraße/Franz-Josef-Straße“ hat mit dem Begründungsentwurf einschließlich der Anlage Artenschutzrechtlicher Prüfung gem. § 3 (2) Satz 1 i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom **17.08.2018** bis **17.09.2018** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **01.08.2018** gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung und die Unterlagen waren auf der Homepage der Stadt Gescher unter der Adresse [www.gescher.de](http://www.gescher.de) Rubrik Bauen und Planen, Aktuelle Bauleitverfahren und über das Landesportal unter der Adresse [www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de) abrufbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **01.08.2018** gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Für den Rat am **26.09.2018** sind aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geänderte Wörter und Sätze in Rot gekennzeichnet worden. Die gekennzeichneten Änderungen wurden vom Rat der Stadt Gescher am 26.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gescher hat am **26.09.2018** gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.5 „Feldstraße/Franz-Josef-Straße“ in Kenntnis der Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Gescher, den ...10.10.2018.....

.....gez. T. Kerkhoff.....  
(T. Kerkhoff)  
Bürgermeister

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am ..16.10.2018..... gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Änderungsplan mit der Begründung einschließlich der Anlage Artenschutzrechtlicher Prüfung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gescher, den ...14.11.2018.....

.....gez. T. Kerkhoff.....  
(T. Kerkhoff)  
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: März 2018

Borken, den 26.09.2018

...gez. M. Wülfing.....  
(M. Wülfing)  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Gescher, den.....14.11.2018.....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
.....gez. U. Wißmann.....

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – s. TF. Nr. 6
- 2 WE E maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und
- 1 WE Dh maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO**

- ⊙(0,8) Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl – als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- max. GH Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nrn. 1 und 2

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

- o offene Bauweise
- ⚠ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger inkl. Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB – s. H Nr. 8
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße (§ 16 (5) BauNVO)
- Parallele z.B. 5,0 Maßzahl in Metern (m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB**

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsname
- Flurbezeichnung
- 124 Flurstücksnummer

Gescher  
Flur 1

- Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches
- 18,6 Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NNH) aus Befliegungsdaten im 5 m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,5 m
- ⊙(0,8) Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) entnommen dem Kanalplan der Stadt Gescher

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)**

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

- Hauptftrichtung von Hauptgebäuden
- SD Satteldach/Krüppelwalmdach
- max. DH Maximal zulässige Drempelhöhe: gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
- 48° Dachneigung mit zulässiger Abweichung von +/- 3° für Hauptgebäude
- max. SH Maximal zulässige Sockelhöhe. Der obere Bezugspunkt bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss im Rohbauzustand (siehe auch TF Nr. 2).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**

**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der **Gebäudehöhe** (GH) ist die obere Dachkante.
- 2 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (GH und SH) ist die Höhenlage 61,4 in Metern (m) bezogen auf NNH maßgebend. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3 Ausnahmsweise kann für **untergeordnete Gebäudeteile**, die maximal 1 % der Grundfläche des Hauptgebäudes umfassen, eine Abweichung von den maximalen Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden (§ 16 (6) BauNVO).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW)**

**Dächer (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

- 4 Bei Dachneigungen von  $\geq 5^\circ$  im **WA** ist als Dacheindeckung ein Ziegeldach/Betonstein in Farbe: rot, braun, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 5 Dachgauben, Dacheinschnitte im **WA** sind nur bei einer Dachneigung  $\geq 40^\circ$  zulässig und dürfen 50 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,0 m von der seitlichen Dachkante und 1,0 m von der Traufe (Schnittpunkt: Außenmauerwerk mit Dachhaut) entfernt sein.

**Außenverkleidung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

- 6 Verkleidungen der Außenwandflächen im **WA** sind bis auf untergeordnete Teile und Treppenhäuser mit Verblendsteinen im Ziegelformat in rot, rot-blau, rot-braun, braun und grauem Farbton zu erstellen. Hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausgeschlossen.

**Einfriedigungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

- 7 Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: Kantensteine oder Verblendsteine bis 0,50m Höhe. Hecken sowie hölzerne, senkrechte Lattenzäune bis 0,70m Höhe zulässig. Material und Farbe der Verblendsteine: wie Hauptgebäude.

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)**

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfestigung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Gescher oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können beim Ordnungsamt der Stadt Gescher nachgefragt werden.

- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasser Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Aktuelle Informationen zu Leitungen (Pläne, Merkblätter, Kontaktadressen und Firsten) können bei der Stadt Gescher eingesehen werden.

- 3 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler
  - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- 4 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

- 5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorwiegend im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

- 7 Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle. Um Individuenverluste des **Grasfrosches** zu vermeiden, ist das Wasser im Folienteich rechtzeitig vor der Laichzeit (Mitte März bis Anfang April) abzulassen.

**8 Entwässerung**

**Überflutungsschutz**

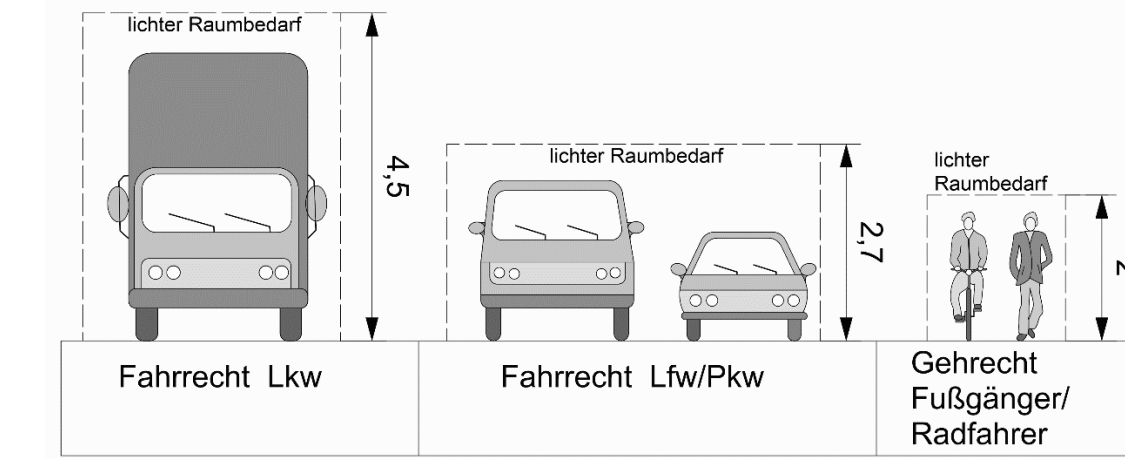
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

**Rückstauschutz**

Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Gescher hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

- 9 Zur Gewährleistung der Nutzung der zu belasteten Flächen sind für Geh- und Fahrrechte sowie für den Straßenraum lichte Raumhöhen einzuhalten. Beispielsweise Vorbauten und Balkone sind je nach Bedarf der Begünstigten nicht zulässig. In der folgenden Abbildung sind die anzunehmenden Raumbedarfe dargestellt.

**Abb. 1: Raumbedarf nach Verkehrsteilnehmern**



- 10 Wenn in den Planfestsetzungen **Normen, Regelwerke, Pflanzlisten, Einzelhandelslisten, Pläne etc.** und/oder **Gesetze** genannt werden, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Gescher einsehbar.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Modernisierung des Baurechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Hauptsatzung der Stadt Gescher vom 17. Dezember 2009 zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 16. Februar 2014

in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

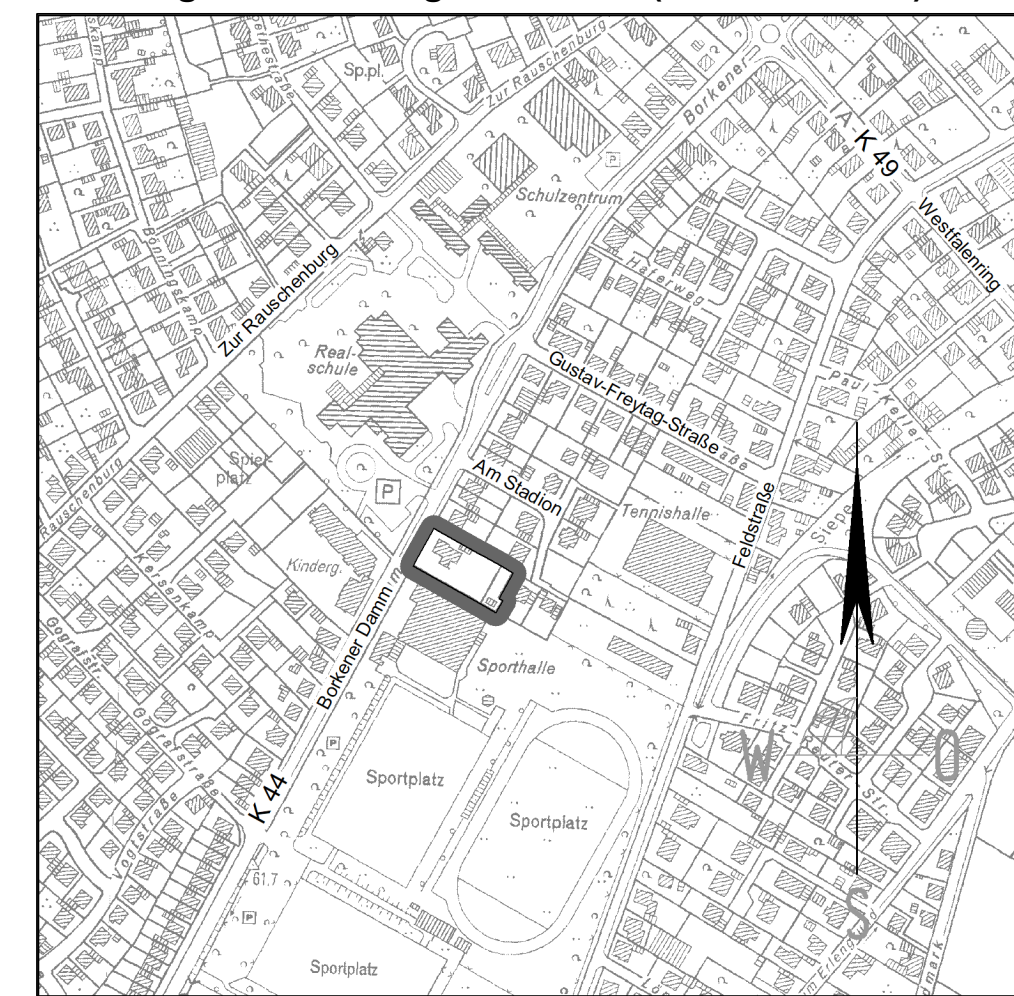


**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.5 „Feldstraße/Franz-Josef-Straße“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)**

Maßstab 1:500

... Ausfertigung

**Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**



Kartenhintergrund: Land NRW (2018), Lizenz: [di-de/by-2.0 https://www.opengendata.nrw.de/produkte/geobasis/spg/dgk5/](https://www.opengendata.nrw.de/produkte/geobasis/spg/dgk5/)



ObVl Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Stand: 22.05.2018  
Ergänzung: 14.09.2018  
Projekt-Nr. 28245