

Stadt Schmallenberg OT Dorlar Bebauungsplan Nr. 169 "Zum Parmberg"

Maßstab 1 : 500

Ö.b.V.I. Markus Schulte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 989550
Fax: 02974 9895518
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Projekt Nr.:	2019 062	Gemarkung: Dorlar	Flur: 14	Anlage:	1
Maßstab:	1 : 500	Bl.-Nr.:	1		

Projekt: B-Plan Nr. 169 Zum Parmberg
Schmallenberg OT Dorlar

Lage- und Höhenplan
(örtliches Aufmaß von März 2019)

Datum	Name	Geaend.
Entwurf	17.04.2019	Schulte
Gez.	17.04.2019	Baggerer
Gez.		Gez.

Der Bauherr: Aufgestellt: 17.04.2019
Schmallenberg - Bad Fredeburg

Verfahrensnachweis

(1) Der Beschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 13a u. b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 "Zum Parmberg, Ortsteil Dorlar" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB wurde vom Rat der Stadt Schmallenberg am 21.07.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Rahmen der Bekanntmachung wurde auf die Maßgaben des § 13a Abs. 3 BauGB hingewiesen.

(2) Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei diesem Bebauungsplan von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Helke

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Helke

(3) Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis einschl. 17.06.2019 öffentlich ausgelegt. Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am 06.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 03.05.2019 benachrichtigt und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

(4) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmallenberg am 12.09.2019 im Rahmen der Abwägung aller Belange gegen- und untereinander abschließen entschieden.

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Helke

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Helke

(5) Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Rat der Stadt Schmallenberg am 12.09.2019 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde beschlossen.

(6) Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 169 "Zum Parmberg, Ortsteil Dorlar" mit der Bekanntmachung am 21.11.2019 in Kraft getreten.

Schmallenberg, den 13.09.2019
Bürgermeister: *Helke*
Ratsmitglied: *Abg. J. J. J.*
Schriftführer: *R. J. J.*

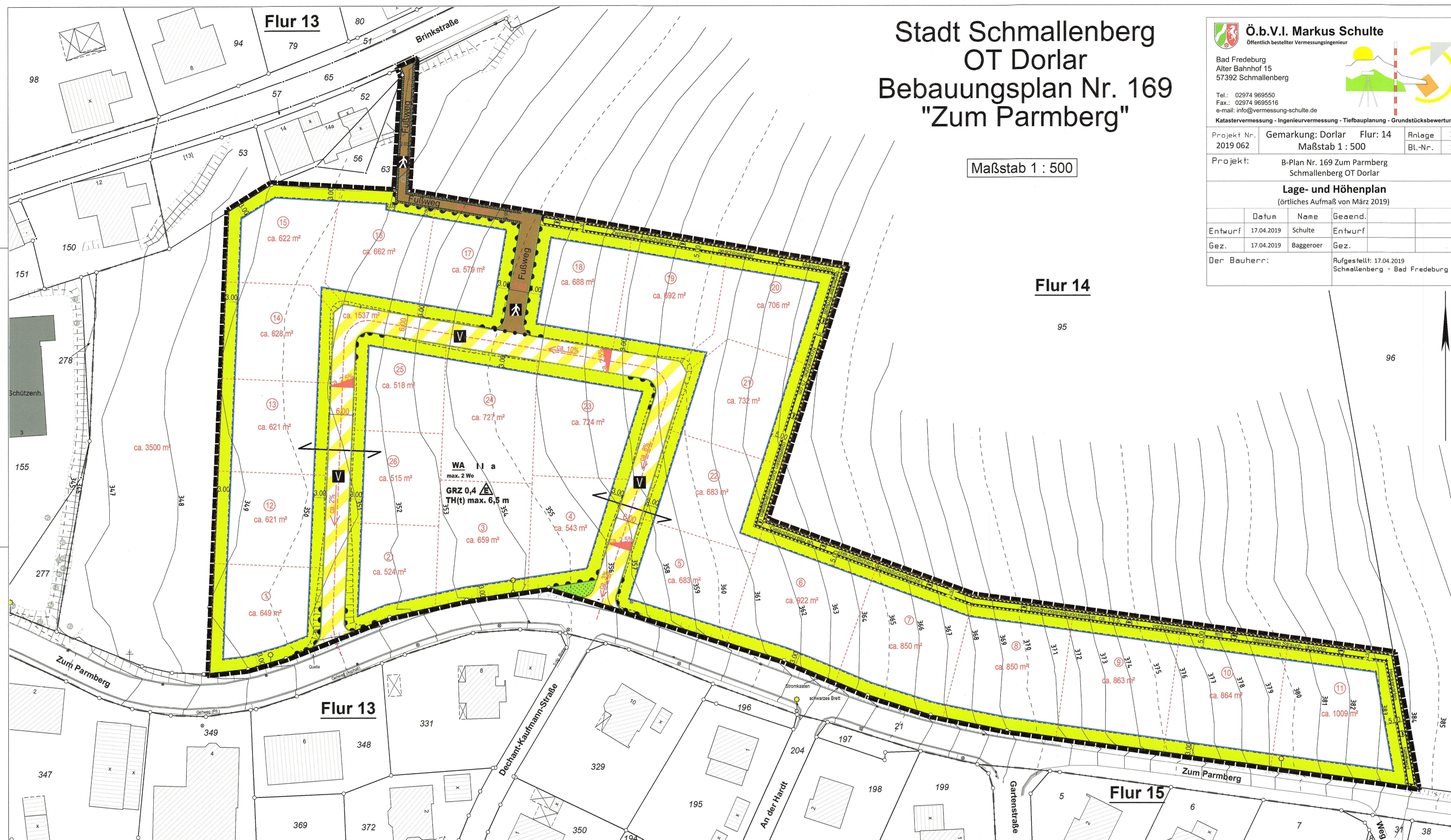
Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Helke

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung in der z.Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag: *Helke*

Beschließung:
Die Übereinstimmung dieser Planunterlagen mit dem Original einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.

Schmallenberg, den 13.09.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag: *Helke*



Planzeichenerläuterung

- Festsetzungen**
(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Festsetzungen
 - Verbindung gleicher Festsetzungsbereiche
- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA**
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Die in einem WA-Gebiet ansonsten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden wg. der abseitigen Lage und ihres Flächenbedarfes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl - als Höchstmaß
 - Maximale Traufhöhe talseits in Metern
Die talseitige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (natürlichen / unveränderten) Gelände niveaus bis zur Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks am tiefstangeschnittenen Geländepunkt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Abweichende Bauweise:
Die Gebäudelänge darf max. 17 m betragen.
Die Gebäude sind jeweils unter Einhaltung der gem. BauO NW erforderlichen Grenzabstände zu errichten.
Unter den Begriff "Nebenanlage" fallende Anbauten (Garagen / Carports) werden auf die Gebäudelänge nicht angerechnet.
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(siehe hierzu auch unter "Textliche Festsetzungen")
- Verkehrsfächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:**
- Mischverkehrsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich (siehe hierzu auch unter "Textliche Festsetzungen")
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Aufschüttungen zur Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. Nr. 15 und Abs. 3 BauGB)
- Zwinger aufschüttung - geschlossener, Mutterboden - bedeckter Erdwall; Kronenhöhe: 75 cm (gemessen zum unveränderten Gelände-niveau an der nördlichen Grundstücksgrenze); Böschungswinkel: ca. 1:1,5; vorzugsweise mit heimischen Strauch- und/oder Heckenarten bepflanzt
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung öffentlicher Grundstücksflächen - zwingende Heckenanpflanzung (heimisches Laubgehölz)
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Höhenschichtlinie** (Angabe in Metern über NN)
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung**
- Böschung** (vorhanden)
- Böschung** (geplant)
- Wohngebäude** (vorhanden)
- Wirtschaftsgebäude** (vorhanden)
- Textliche Festsetzungen**
- 1) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
(gem. § 9 Abs. 13 BauGB)
- Die Leitungen der Versorgungsträger sind von diesem dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- 2) Anpflanzungen auf dem Baugrundstück**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - generell ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) zu verwenden. Weiterführende Informationen zu einer ordnungsgemäßen Grundstücksbepflanzung, und dazu, was unter standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im einzelnen zu verstehen ist, sind entsprechenden Merkblättern der Bezirksregierung Arnsberg zu entnehmen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, angefordert werden können.
- 3) Straßenbepflanzungen auf dem Baugrundstück**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) und/oder Stützmauern (siehe auch Eintragungen in der Planzeichnung) sind vom Angrenzer auf dem Baugrundstück zu dulden.

Hinweise

Maßgaben zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie zu sonstigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutverbreitung (März bis September) zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen und / oder die zukünftig überbaubaren Bereiche zu beschränken.

Die "DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Altlasten und Kampfmittel

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02972/980-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69270) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Schmallenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen aus der Gestaltungsatzung gem. § 89 BauO NW zum BBP Nr. 169

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für alle die Außenseit beeinflussenden baulichen Maßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen.

- Ausgenommen hiervon sind grundsätzlich
- Gebäude bis zu 30 m³ umbauten Raum ohne Aufenthaltsräume (dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände),
 - Gartenlauben
 - Gewächshäuser
 - Fahrgastunterstände und
 - Schutzhöhlen für Wanderer.

§ 4 Dachgestaltung

- (1) Dachform
Zulässig sind beidseitig gleichgeneigte, symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude deutlich zurücktretende Nebenanlagen.
- (2) Dachneigung
Die Mindestdachneigung beträgt 35°. Ausgenommen von der vorstehenden Bestimmung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude deutlich zurücktretende Nebenanlagen.
- (3) Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat in dunkelgrauem / anthrazitfarbenem Schiefer oder in einem Material zu erfolgen, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie v.g. Schiefer vermittelt (naturngemäß strukturierter Kunstschiefer). Alternativ ist auch eine Deckung mit dunkelgrauem / anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachpfannen / Dachsteinen zulässig. Schindeln oder schindelähnliche Materialien sind unzulässig.
- (4) Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten müssen unterhalb der Hauptdachfirstlinie angesetzt werden, dürfen diese nicht überragen und müssen zu den Ortsgängen einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf insgesamt max. 1/2 der darunterliegenden Trauflänge betragen. Zulässig sind Dachläusen und Schlepplagen mit mind. 20° Dachneigung und senkrechten Seitenwänden sowie Dreiecksdächern. Die Frontflächen der Aufbauten sind gegenüber der darunterliegenden Traufwand zurückzusetzen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Dachüberstand
Der Mindestdachüberstand an Traufe und Ortgang muss 20 cm betragen. Als Höchstdachüberstand dürfen 60 cm überschritten werden. (Jeweils waagrecht zur aufgehenden Trauf- bzw. Giebelwand gemessen).
- (6) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf das Gebäude und das Dach abzustimmen. Bei einer Aufdachmontage sind diese vorzugsweise direkt in die Dachfläche zu integrieren (bzw. anstelle derselben zu verwenden). Alternativ können die Anlagen mit einem Abstand von max. 20 cm flach auf die Dachfläche aufgesetzt werden. Grundsätzlich sind großflächige Leuchten kleineren, unruhigen Stöckelungen vorzuziehen. Die Module sind in einheitlicher Ausrichtung (hoch oder quer) zu verbauen, wechselnde Ausrichtungen (hoch und quer) sind unzulässig. Die Modulflächen sollten bei rechtwinkligen Dachflächen seitlich bündig mit dem Ortgang abschließen. Wenn Ränder erforderlich/unvermeidbar sind, sollten diese symmetrisch verteilt werden. Von der Dachneigung abweichende oder beweglich ausgelegte Anlagen sind unzulässig. Es sind ausschließlich mattschwarze Module ohne helle Rasterung, Umrandung oder sonstige sichtbare Konstruktionssteile zulässig.

§ 5 Drempl

Drempl sind zulässig bis max. 75 cm Höhe, gemessen zwischen Fertigfußbodenhöhe Dachgeschoss, verlängert auf die Außenseite der aufgehenden Außenwand und Schnittpunkt Oberkante Dachsparren.

§ 6 Fassadengestaltung

(1) Glasierte oder glänzende Materialien (wie z.B. Klinker/Riemchen oder Metall) sind als Fassaden- / Sockelbekleidung generell ausgeschlossen.

(2) Zulässig für Fassaden / Außenfronten ist weißer Verputz, schwarzes Holzfachwerk mit weißer Ausfachung oder eine Verkleidung mit dunkelgrauem / anthrazitfarbenem Schiefer bzw. einem Material mit gleicher optischer Beschaffenheit / Wirkung (naturngemäß strukturierter Kunstschiefer), Schindeln und schindelähnliche Materialien sind unzulässig. Im Sockelbereich ist neben grau abgesetztem Verputz auch Bruchstein zulässig. In den Giebeln sind in der Regel untergeordnete Teilerbereiche der Fassade kann auch eine senkrechte schwarze, weiße, graue, dunkelgrüne, dunkelbraune oder naturfarbene Holzverbreiterung angebracht werden. Bei Garagen und Gartenlauben (o.ä.) kann die Verbreiterung auch waagrecht ausgeführt werden. Blockbohlen-/Blockhausbauweise (mit sichtbarer horizontaler Balkenlage) für Haupt- oder angebaute Nebengebäude ist nicht zugelassen. Kalksandstein ist als Fassadenmaterial ausgeschlossen.

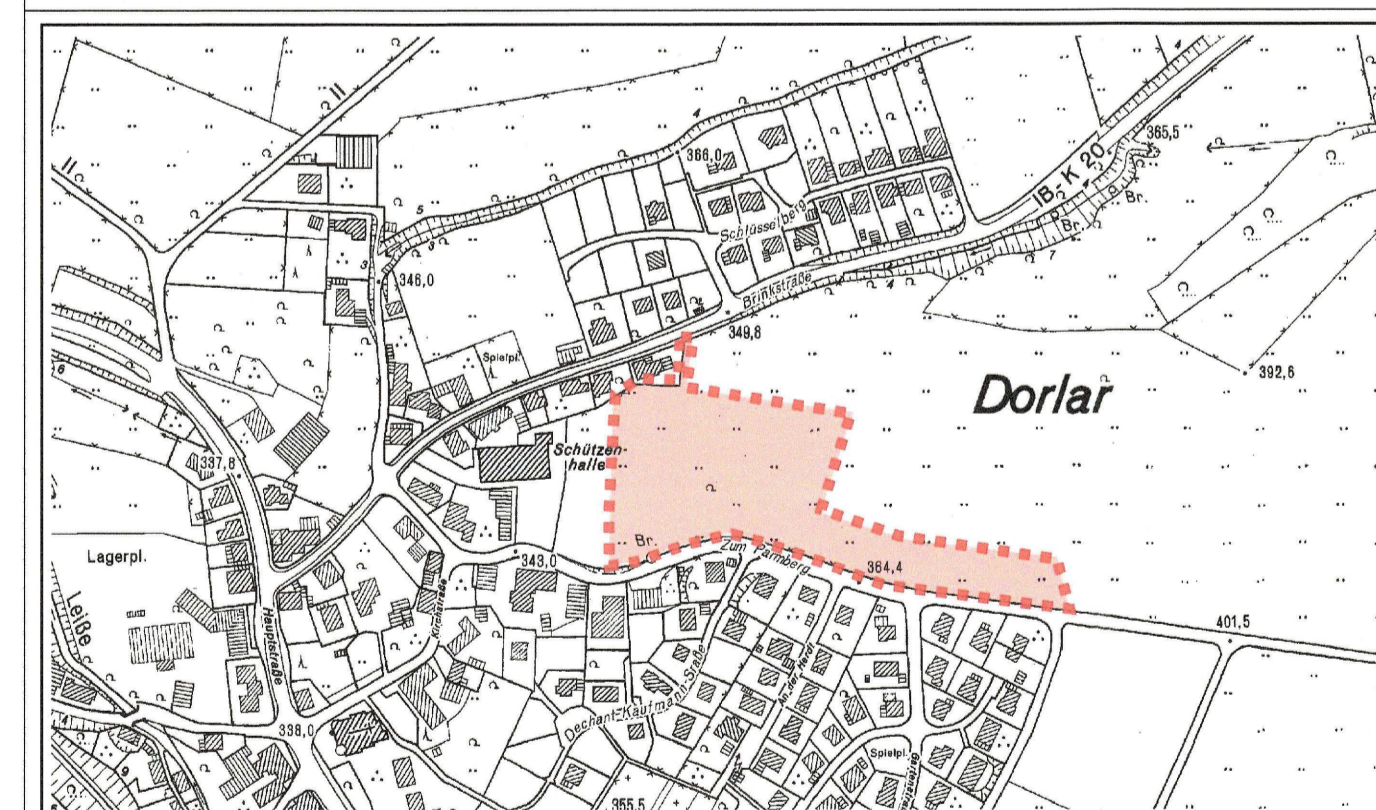
(3) Untergeordnete Bauteile, wie Dachrinnen, Fallrohre, Klappläden, etc., können auch dunkelgrün, grau, weiß oder dunkelrot abgesetzt werden.

(4) Als "Weiß" im Sinne der Absätze 2 und 3 gelten die Farben mit den RAL-Nummern 9001, 9003 und 9010.

Dieser Bebauungsplan hat folgende rechtliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV. NW. S. 421) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

Stadt Schmallenberg



Bebauungsplan Nr. 169 "Zum Parmberg"

Ortsteil Dorlar
(gem. § 13b BauGB)

Gemarkung: Dorlar
Flur: 14

Entwurf und Bearbeitung:
Ö.b.V.I. Markus Schulte
Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 989550
Fax: 02974 9895518
e-mail: info@vermessung-schulte.de
Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Bad Fredeburg, den 13.09.2019