

# Bebauungsplan Nr. 174 "Almhütte Schanze" Stadt Schmollenberg, OT Schanze

**Ö.b.v.l. Markus Schulte**  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Bad Fredeburg  
 Alter Bahnhof 15  
 57392 Schmollenberg  
 Tel.: 02974 969550  
 Fax.: 02974 9695516  
 e-mail: info@vermessung-schulte.de  
 Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

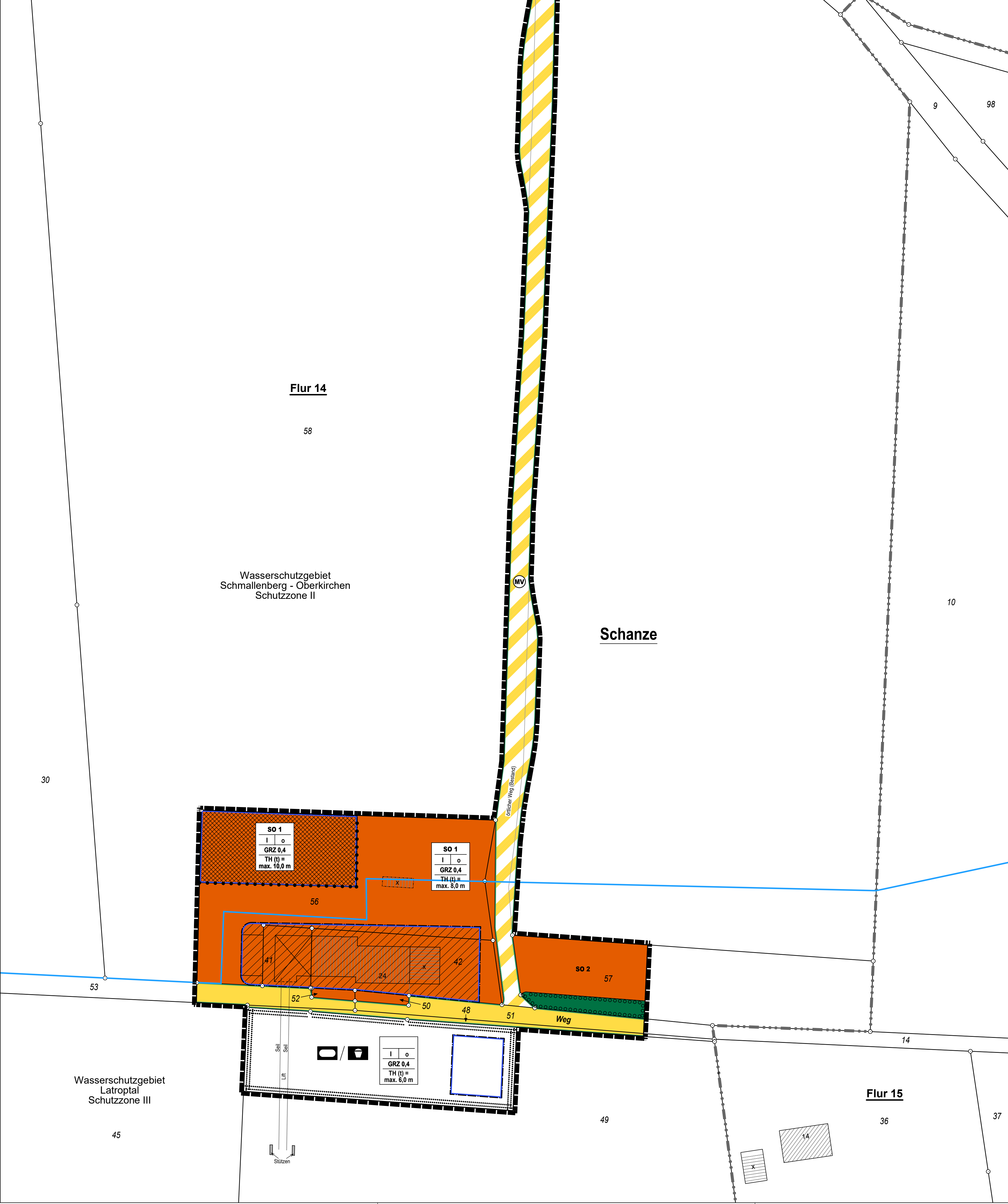
Projekt-Nr.: 2019 176  
 Gemarkung/Grafschaft: Flur 14  
 Maßstab: 1:500  
 Anlage: 1  
 Bl.-Nr.: 1

Projekt: von der Ley, Michael  
 57392 Schmollenberg OT Schanze

**Bebauungsplan Nr. 174 "Almhütte Schanze"**

Datum	Name	Geosd.
Entwurf 13.06.2023	Schulte	Entwurf
Gez. 13.06.2023	Ragener	Gez.

Der Bauherr: Rufgestellt: 13.06.2023  
 Schmollenberg - Bad Fredeburg



## Planzeichenerläuterung

- Festsetzungen**  
 (gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170 (gem. §9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
 (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) – gegliedert
- Besondere Zweckbestimmung:  
 Bereiche für Erholung, Freizeit, Gastronomie und Wohnmobile

- Zulässig im „SO I“ sind:
- Gebäude und Einrichtungen für gastronomische Dienstleistungen,
  - Infrastrukturgebäude zur Unterbringung der für den Betrieb und die Instandhaltung der gesamtplanungsbiotischen Nutzungen notwendigen Anlagen, Maschinen und Materialien,
  - Standplätze für Wohnmobile im Sinne von § 2 der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NRW) vom 24.03.2011 nebst erforderlicher Ver- und Entsorgungsanlagen,
  - Standplätze für PKW und Busse,
  - Lifanlagen mit Bedienungseinrichtungen.

- Zulässig im „SO II“ sind:
- Standplätze für Wohnmobile im Sinne von § 2 der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NRW) vom 24.03.2011 nebst erforderlicher Ver- und Entsorgungsanlagen (keine Gebäude)

- Fläche für Sport- und Spielanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung:  
 Freizeit- und Erholungsbereich mit ganzjähriger Nutzungsoption

- Zulässig sind:
- Lifanlagen mit Bedienungseinrichtungen,
  - Abfahrtschlag,
  - Spiel- und Sportgeräte im Zusammenhang mit der ganzjährigen Nutzung,
  - Erholungs- und Spielplatzflächen,
  - kleinere bauliche Anlagen zum vorübergehenden Verzehraufenthalt,
  - Imbissstand/Kiosk mit einer Grundfläche von max. 100 m² (ganzjährige Außenbewirtschaftungsoption für Snacks und Getränke).

- Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- o Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

- GRZ 0.4** Grundflächenzahl – als Höchstmaß

- TH (t) = max. 10.0m** Maximale Traufhöhe talseits in Metern  
 Die talseitige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (natürlichen / unveränderten) Geländeebenes bis zur Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks am tiefst angeschnittenen Geländeplanpunkt.

- Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche im SO für die Zulässigkeiten der Ziffer 2
  - Überbaubare Grundstücksfläche im SO für die Zulässigkeiten der Ziffer 1, 2 und 5
  - Überbaubare Grundstücksfläche in der Fläche für Sportanlagen der Ziffer 6

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- (MV) Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
  - Örtliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
  - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingen in dichtem Bestand mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

- Dazu gehören:
- Baumarten:**
- Sand-Birke (Betula pendula)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Hainbuche (Carpinus betulana)
  - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Sal-Weide (Salix caprea)
  - Zitter-Pappel (Populus tremula)

- Straucharten:**
- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Hundsrose (Rosa canina)

- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - 123 Flurstücksnummer
  - 33 Hausnummer
  - vorh. Wohngebäude
  - vorh. Wirtschaftsgebäude
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Gestaltungsvorschriften**
- (1) **Dachgestaltung**  
 Zulässig sind Pult-, Sattel- und Schleppdächer. Die Dachdeckung hat in nicht glänzendem, dunkelgrauem/anthrazitfarbenem Material zu erfolgen. Dachbegrenzung sowie in allen außenwirksamen Bestandteilen matt-schwarz ausgebildete Photovoltaikanlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche in max. 20 cm Abstand zu dieser zulässig.

- (2) **Fassadengestaltung**  
 Zulässig sind sichtbare Holzfassaden als Blockbohlen, Rundbohlen, Schindeln, vertikale und horizontale Verschalungen als Leistschalung, Boden-Deckenschalung, Stülpschalung, Nut-Feder-Schalung, Glatt-Kant-Schalung, Schatten-Nut-Schalung in Holzfarbton oder natürlichen Farbtonen. Fassadengestaltung ist zulässig.

## Hinweise

**Maßnahmen zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

- Schutzgut Tiere:**
- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsstatbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rotlungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
  - Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
  - Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Vögel gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Gebäude ist daher vor einem potenziellen Umbau, insbesondere falls sich der Umbau auf Umbau auf Dachflächen bezieht, auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu untersuchen. Es ist eine Sichtungskontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen und Vögel durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abzustimmen.

- Schutzgut Pflanzen:**
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf das zukünftige Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbaubaren Flächen zu beschränken. Bei Bauarbeiten ist zu den angrenzenden BergMähwiesen ein Schutzzaun zu errichten. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zgl. 1,50 m:
- Keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden.
  - Nichts gelagert wird
  - Keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

- Im östlichen Plangebietsbereich ist zwischen Sondergebiet und Verkehrsfläche eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen durchzuführen.
- Pflanzauswahl:**  
 Bäume I. Ordnung: Stiel Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Bäume II. Ordnung: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainpuche (Carpinus betulana), Sandbirke (Betula pendula)
- Sträucher:**  
 Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Pflanzabstand:**  
 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
- Pflanzqualität:**  
 Bäume I. Ordnung: Heister 2-3 x verpflanzt, 150 – 175 cm,  
 Bäume II. Ordnung: Heister 2-3 x verpflanzt, 150 – 175 cm,  
 Sträucher: 3-5 Triebe, 100-200 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern.

- Schutzgut Boden:**
- Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbaubarer Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbaubaren Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) und die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

- Nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. (Vgl. Punkt 11 der zugehörigen Begründung)
- Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfüllungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmollenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmetallräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

- Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmollenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren. (Vgl. Punkt 9 der zugehörigen Begründung)

- Schutzgut Wasser:**
- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
  - Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z.B. Hydrauliköl.
- Zudem sind die Vorgaben für Baumaßnahmen im festgesetzten Wasserschutzgebiet einzuhalten. (Vgl. Punkt 7 der zugehörigen Begründung)

- Denkmalschutz**
- 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 Schmollenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge 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).

- Dieser Bebauungsplan hat folgende rechtliche Grundlagen:**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
  - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
  - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
  - Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 30.06.2021 (GV. NW. 2021 S. 822) in der zurzeit gültigen Fassung
  - Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
  - Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.05.2021 (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

## Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 174 „Almhütte Schanze“ beim Stadtrat Schmollenberg wurde vom Rat der Stadt Schmollenberg am 24.11.2022 gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmollenberg am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- (2) Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Auslegung der Vorentwurfs-Planungsunterlagen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- (3) Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.
- Zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie Übersetzung aller umweltrelevanten Sachdaten und Informationen wurde aufgefordert.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- (4) Der Rat der Stadt Schmollenberg hat am \_\_\_\_\_ über die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren abwägend entschieden und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der entsprechend der Beschlusslage auszufertigenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

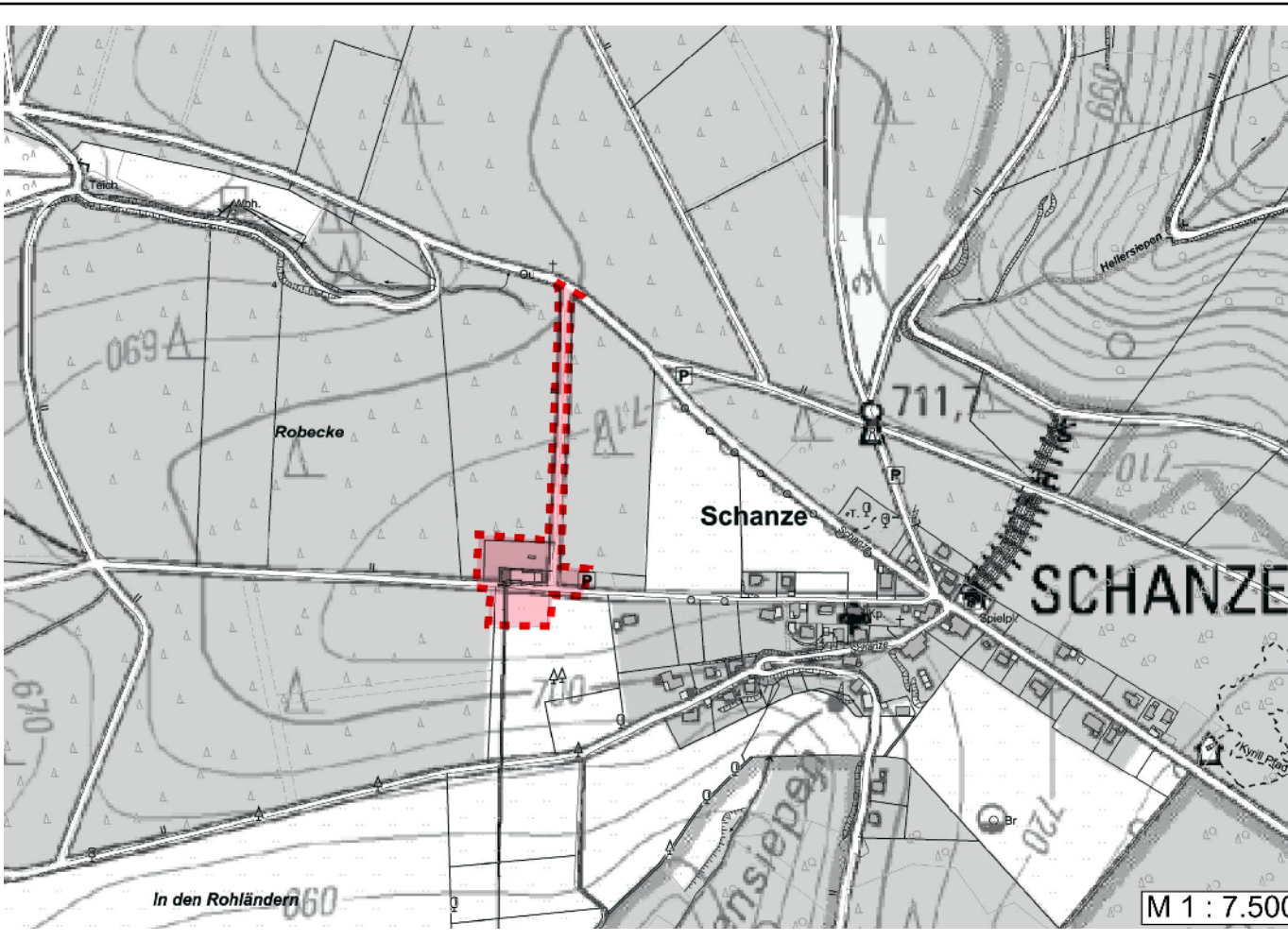
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort, Zeit und Dauer der Offenlage sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmollenberg am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich. Die Auforderung zur Stellungnahme erging mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- (6) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmollenberg am \_\_\_\_\_ abwägend entschieden.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- (7) Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Rat der Stadt Schmollenberg am \_\_\_\_\_ den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister: \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied: \_\_\_\_\_  
 Schriftführerin: \_\_\_\_\_

- (8) Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmollenberg am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit Begründung eingesehen werden kann.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

- Geometrische Eindeutigkeit**
- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenerverordnung in der z.z. gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
- Schmollenberg, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister im Auftrag



## Bebauungsplan Nr. 174 „Almhütte Schanze“ Ortsteil Schanze

Gemarkung: Grafschaft  
 Flur: 14

Entwurf und Bearbeitung: **Ö.b.v.l. Markus Schulte**  
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Bad Fredeburg  
 Alter Bahnhof 15  
 57392 Schmollenberg  
 Tel.: 02974 969550  
 Fax.: 02974 9695516  
 e-mail: info@vermessung-schulte.de  
 Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Maßstab 1:1000  
 Bad Fredeburg, den 08.08.2023