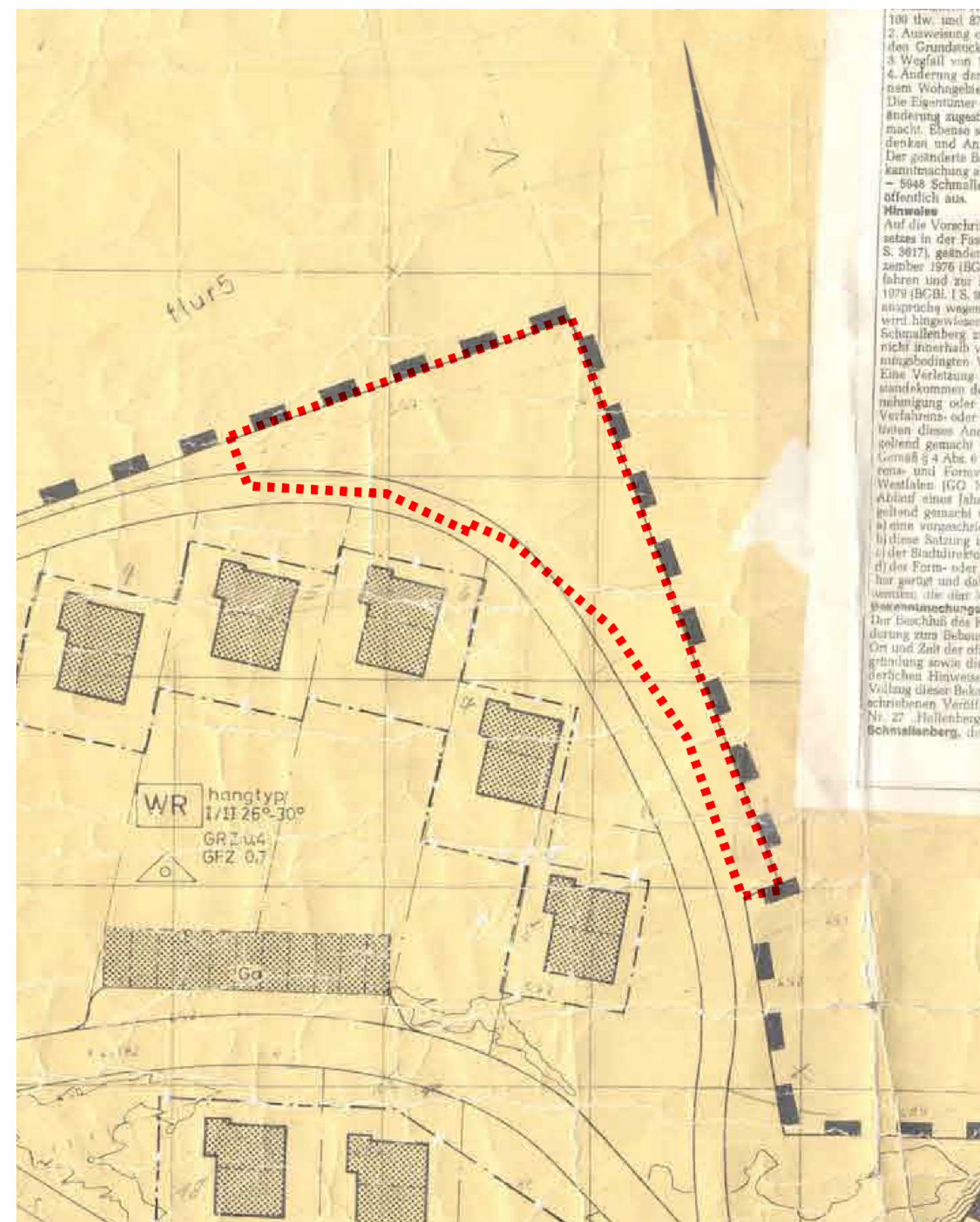


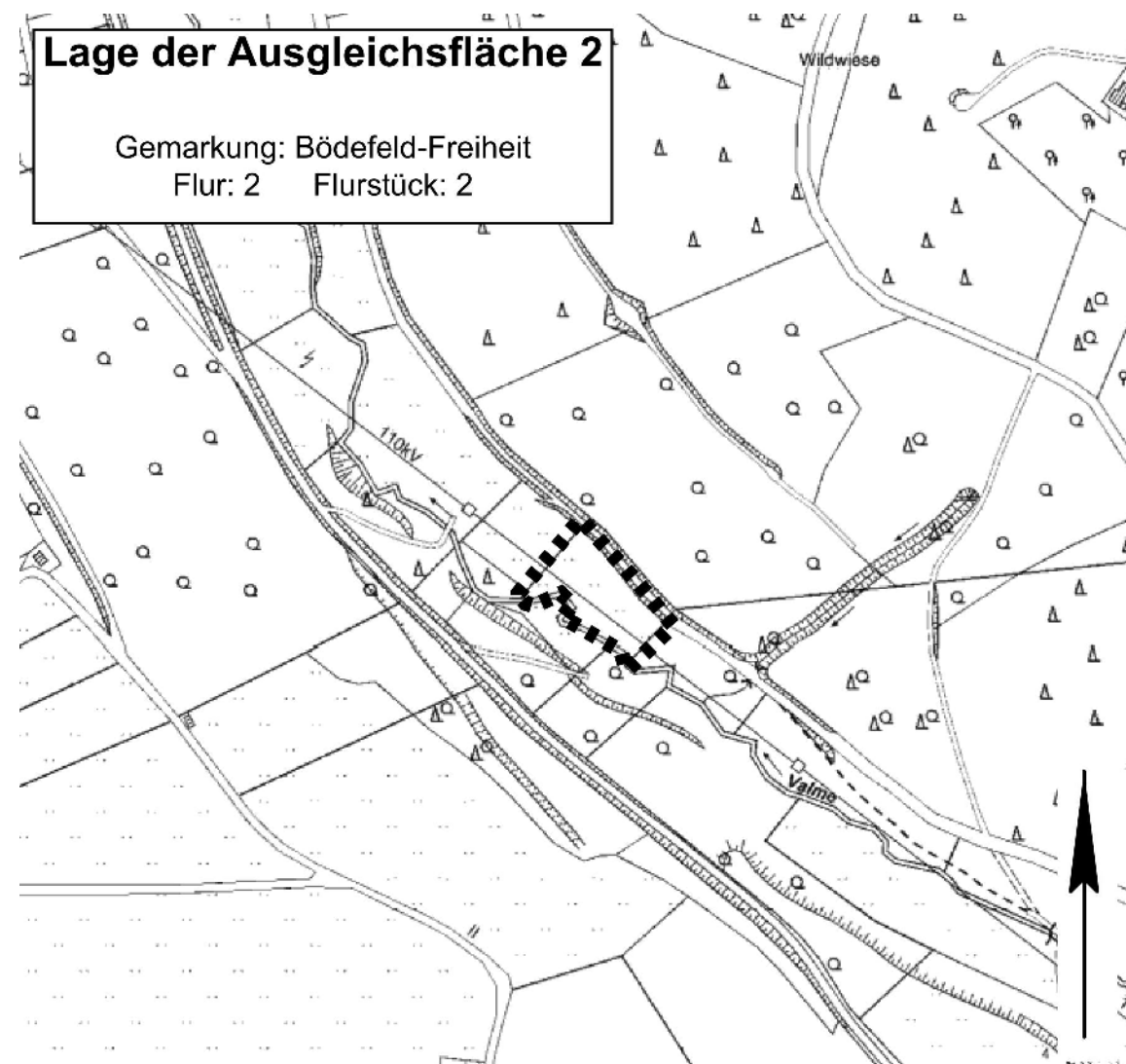
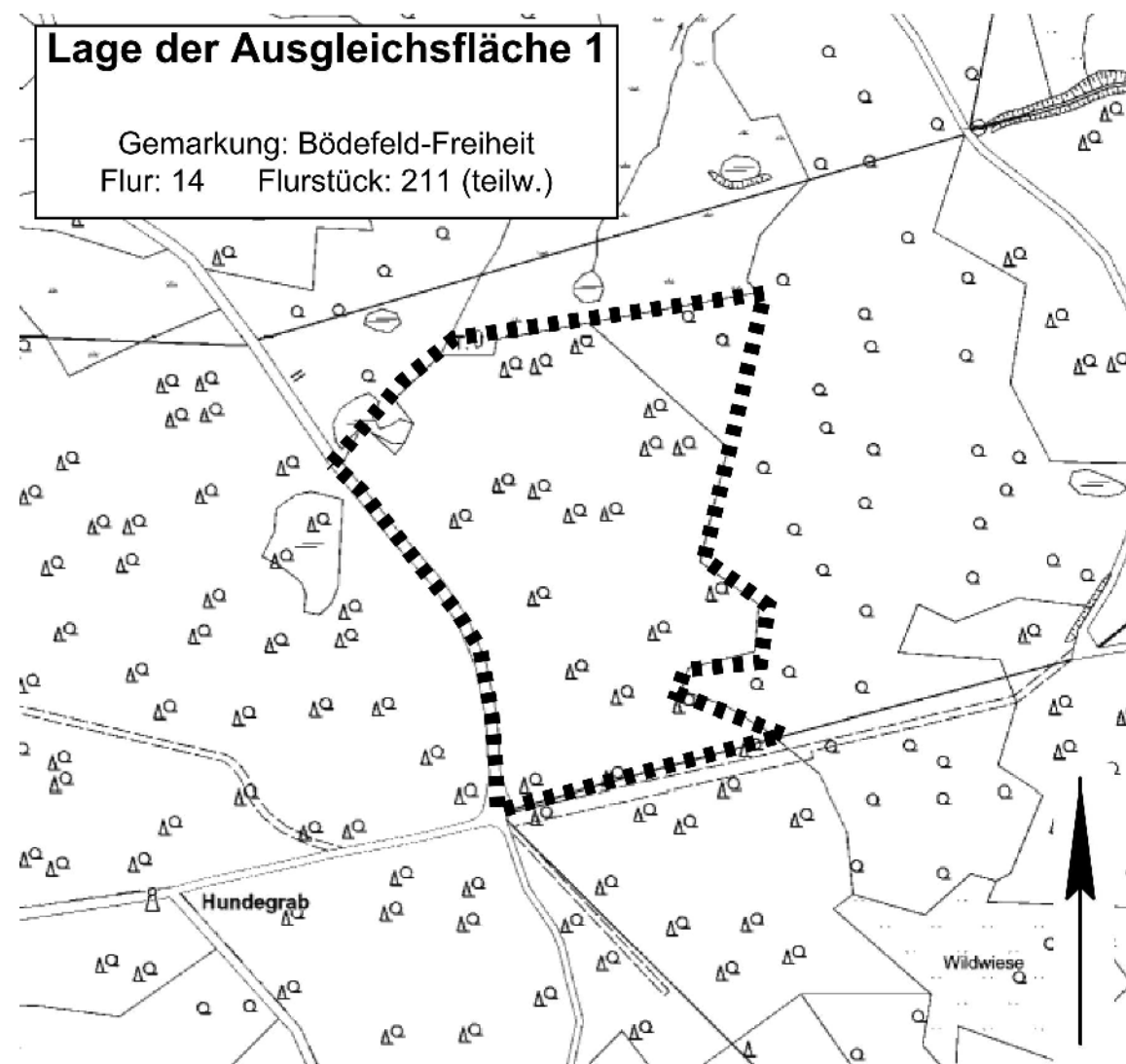
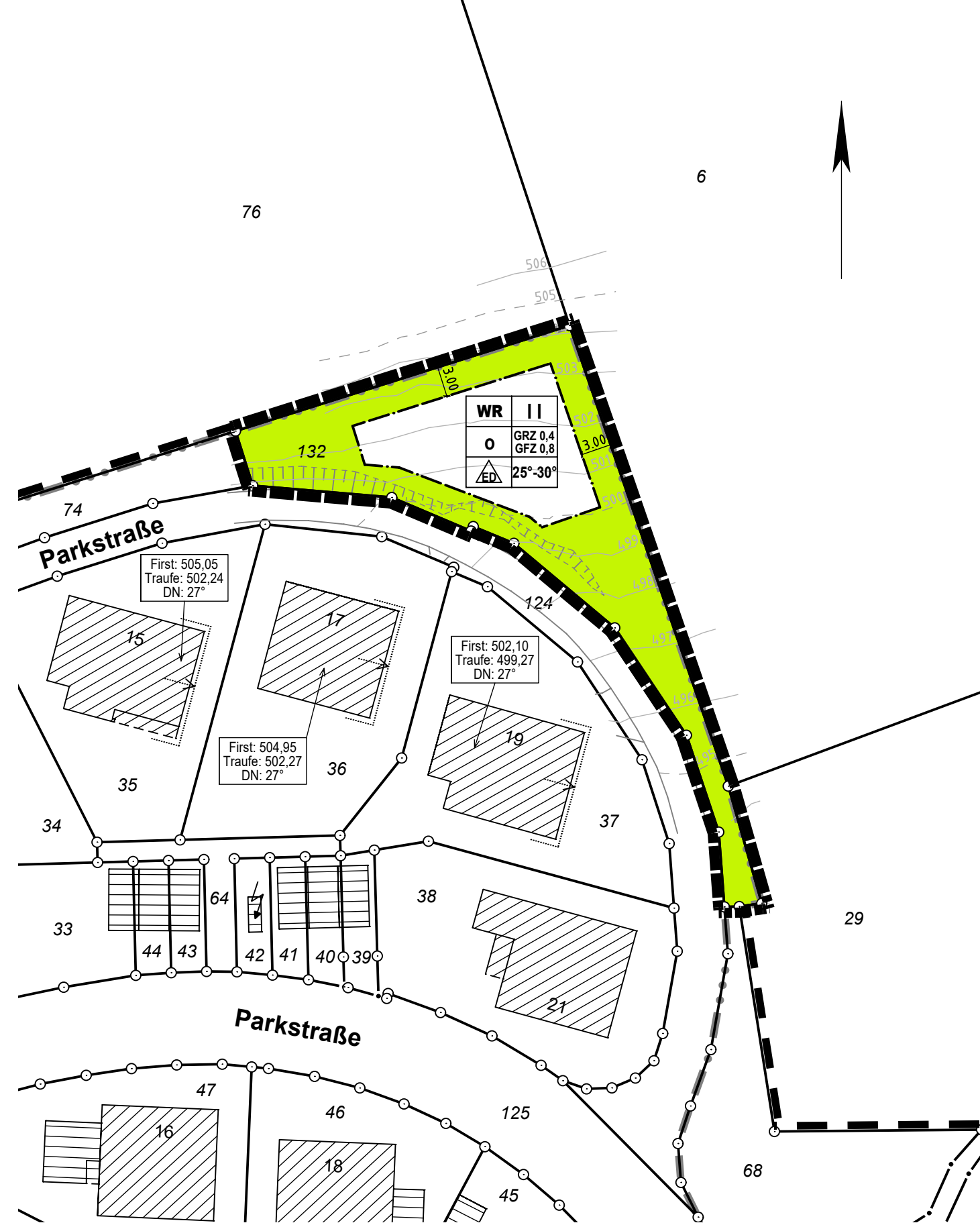
Bebauungsplan Nr. 27 "Hallenberg - Suntelt" - 5. Änderung Stadt Schmalleben, OT Bad Fredeburg

Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 "Hallenberg - Suntelt"

Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Hallenberg - Suntelt"



100 Jahre nach der...
Auf die Vorarbeit...
S. 1017)



Planzeichenerläuterung der im Geltungsbereich der 5. Änderung bisher gültigen Planinhalte

Auszugswiese – reduziert auf die für die Änderung relevanten Festsetzungen und Darstellungen

Für diesen Plan gilt die Fassung der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962

Festsetzungen (gem. §9 BauNVO i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Grünflächen

- Grünfläche

Planzeichenerläuterung
der im Geltungsbereich der 5. Änderung
zukünftig gültigen Planinhalte
Auszugswiese – reduziert auf die für die Änderung relevanten Festsetzungen und Darstellungen.

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen und Darstellungen des Ursprungsplanes
behalten auch für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit!

Präambel

Diese Bebauungsplanänderung 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 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NW. S. 256) 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

Festsetzungen (gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches (gem. §9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR** Reines Wohngebiet (gem. §3 BauNVO)

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude

Für den Änderungsbereich wird die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Hallenberg-Suntelt“ unverändert übernommen.

Hinweise

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

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände hat eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen zu Zeiten außerhalb der Brut- und Quartierzeit (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

2) Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmalleben als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/62-3890 oder 02331/69270) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmalleben als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

3) Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsorte 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 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin 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 Denkmalschutzgesetz NW).

4) 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 Vermineralisierung und Vererdung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Verfahrensnachweis

(1) Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hallenberg - Suntelt“, Stadteil Bad Fredeburg, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Rat der Stadt Schmalleben am 29.09.2022 gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmalleben am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegt.

Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmalleben am ortsüblich bekannt gemacht worden. Da keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, wurde auf dahingehende Benachrichtigungen und Aufforderungen zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister

(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 Schmalleben am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit Begründung eingesehen werden kann.

Schmalleben, den _____
Bürgermeister: _____
Ratsmitglied: _____
Schriftführer: _____

Geometrische Eindeutigkeit:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenerverordnung in der z.Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

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

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister

(4) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmalleben am _____ beraten und beschlossen.

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister

(6) Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmalleben am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

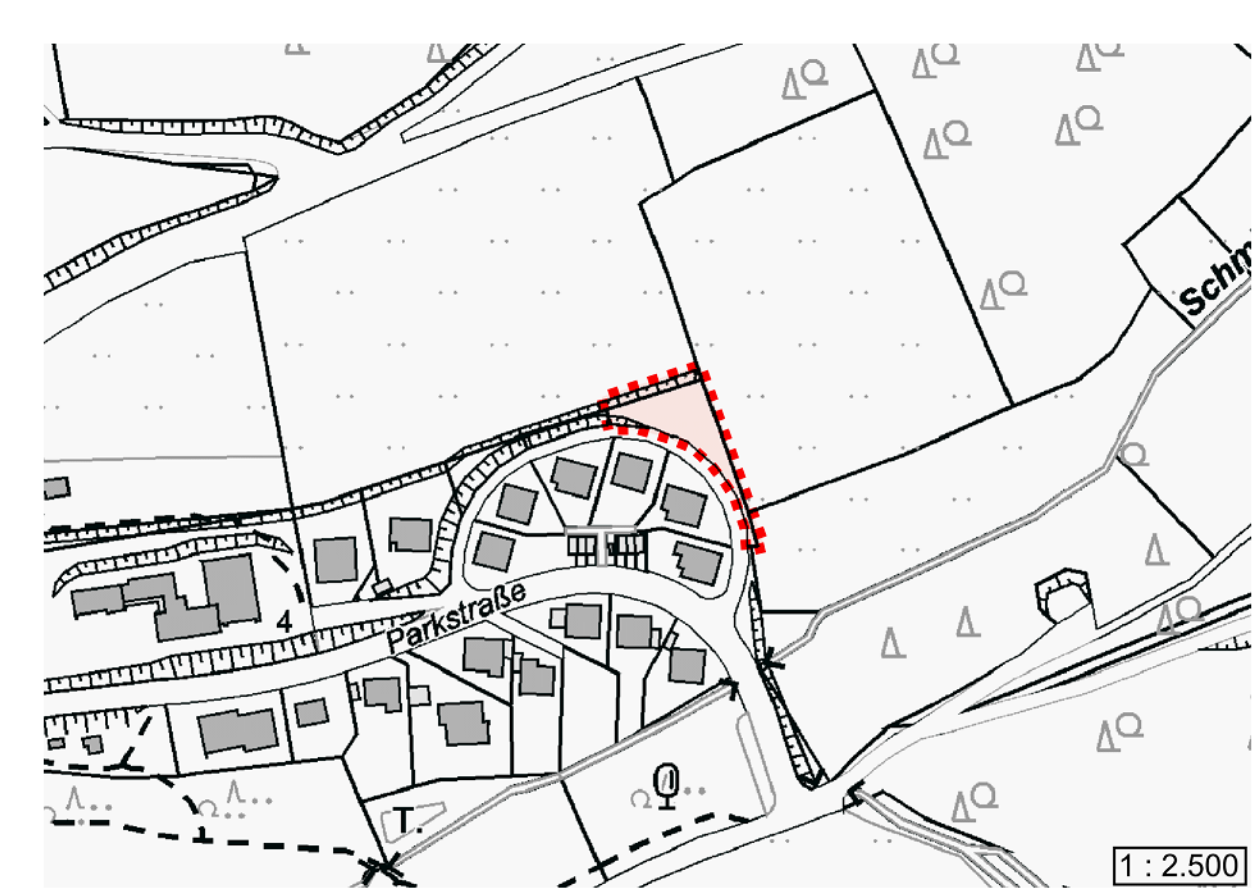
Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister

Bescheinigung:

Die Übereinstimmung dieser Planunterlage mit dem Original einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.

Schmalleben, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Übersichtsplan



Stadt Schmalleben
Stadteil Bad Fredeburg

Bebauungsplan Nr. 27 „Hallenberg - Suntelt“

5. Änderung
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Entwurf und Bearbeitung:

