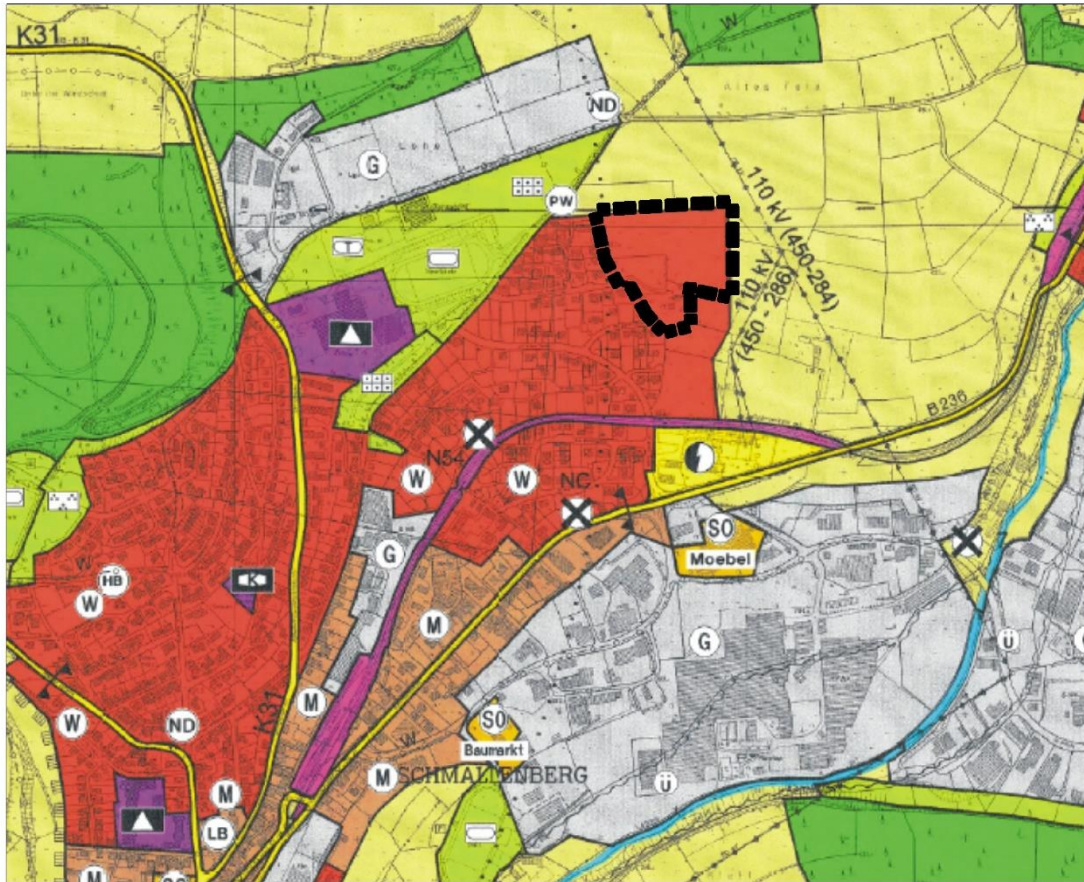


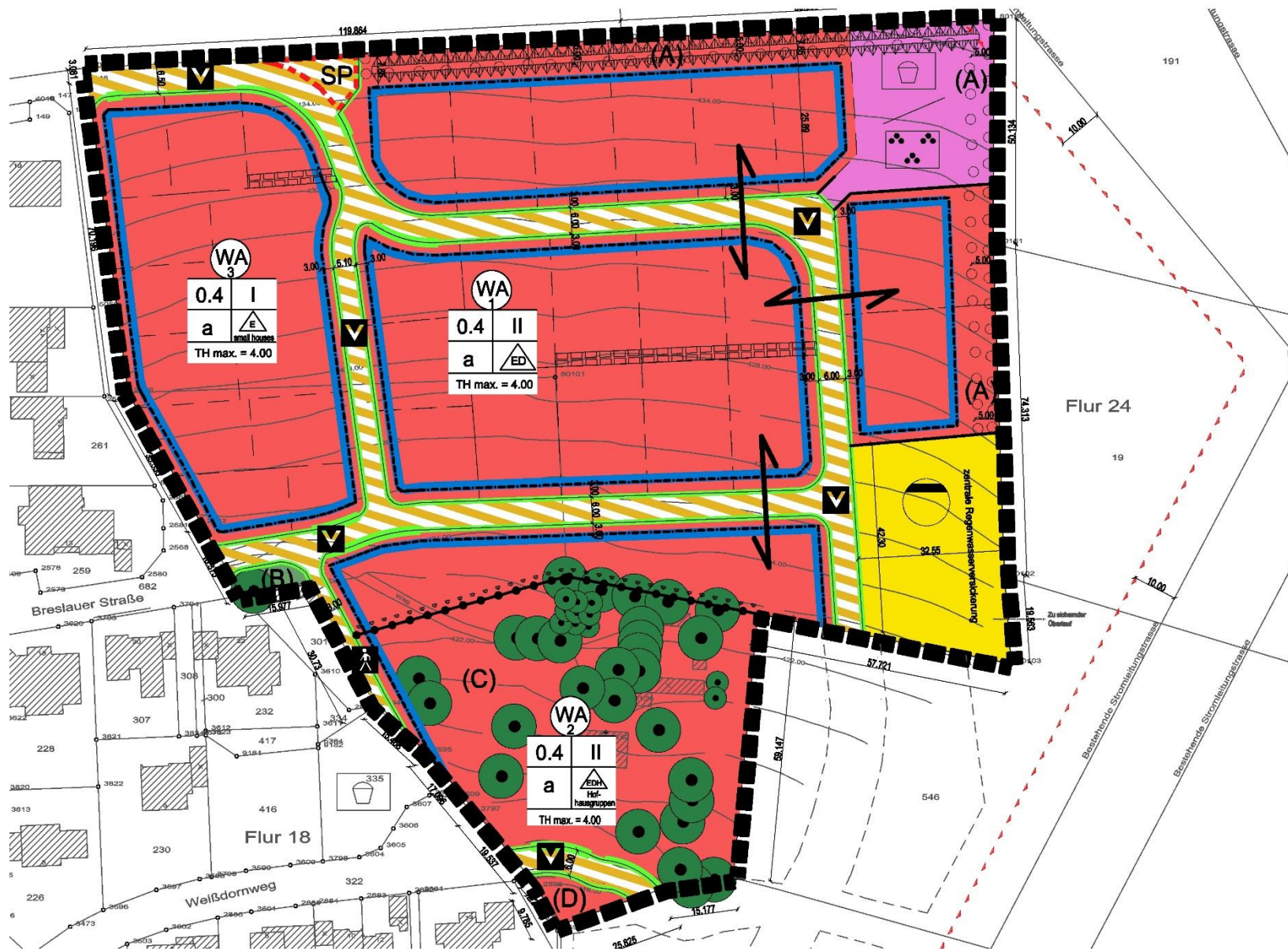
Stadt Schmallenberg  
Amt für Stadtentwicklung

12.12.2019



Stadt Schmallenberg  
Bebauungsplan Nr. 163  
"Altes Feld II"  
im Stadtteil Schmallenberg

Entwurf gem. §§ 2(2), 3(2), u. 4(2) BauGB





## II. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

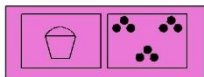
In Ergänzung zu den Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet WA 1, Wa 2 und WA 3  
(gem. § 4 BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf Spielplatz und Park  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung / Regenrückhaltung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



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



Begleitgrünfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.1 Das WA 1 ist als Neubaugebiet für Wohnen zu entwickeln.  
Das WA 2 ist über den baulichen Bestand hinaus als Wohngebiet mit parkähnlichem Charakter zu entwickeln.  
Das WA 3 dient der Entwicklung von sogenannten "small-houses".

1.2 Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind überwiegend dem Wohnen vorbehalten.

1.3 Zulässig sind im WA 1 bis WA 3:

- 1. Wohngebäude
- 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Unzulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 - Nr. 5 sind im WA 1 bis WA 3:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. Anlagen für Verwaltungen,
- 3. Gartenbaubetriebe und
- 4. Tankstellen.

1.5 Ausnahmsweise können in den WA 1 bis WA 3 nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.6 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Errichtung von Sport- und Spielanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen die dem Freizeit Zweck von Kindern dienen zulässig.

1.7 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 ist im erforderlichen Umfang für das Plangebiet als

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO  
Im WA 3 sind nur Einzelhäuser als sog. "small houses"  
mit max. einer Wohneinheit zulässig.

2.2 In Ergänzung zu der in der Planzeichnung festgesetzten  
"abweichenden Bauweise" wird die zulässige Gebäudelänge der  
Hauptanlagen im WA 1 und WA 3 mit max. 15 m festgesetzt. Die zulässige  
Gebäudelänge der baulichen Hauptanlagen im WA 2 wird auf max. 20 m  
beschränkt. Erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauO NW bleiben  
davon unberührt. Bauliche Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und andere  
Anbauten (Garagen / Carports) werden auf die Gebäudelänge der  
baulichen Hauptanlagen nicht angerechnet.

2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels  
zeichnerischer Darstellung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO  
in der Plangrafik festgesetzt. Die Ausnahmen von den  
Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im Plangebiet  
angewendet werden.

2.4 Die Errichtung von überdachten Nebenanlagen gemäß § 14  
BauNVO, von überdachten Stellplätzen sowie sonstigen  
baulichen Anlagen, welche nach Landesrecht innerhalb von  
Abstandsflächen zulässig sind, dürfen außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn dazu  
keine anderen Flächenzwecke entgegenstehen.

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Gemischte Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich



öffentlicher Fußweg



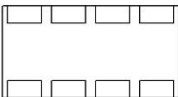
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Dem Baugebiet zugeordnete öffentliche Stellplatzanlage

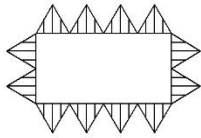
3.1 Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebiets erfolgt  
über die Breslauer Straße und den Weißdornweg über  
verkehrsberuhigte, öffentliche Mischverkehrsflächen. Die  
Lage der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
Anfallende Abgrabungen, Auffüllungen oder sonstige  
Böschungen einschließlich von potenziell notwendigen  
Stützmauern, die aus der Herstellung der öffentlichen  
Verkehrsflächen oder von Stellplätzen resultieren, sind auf  
den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3.2 Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten  
Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche am  
nördlichen Plangebietsrand dienen der Öffentlichkeit.

### 4. VER. - UND ENTSORGUNG (gem. § 9 Abs. 13 BauGB)



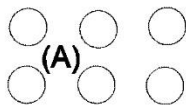
Mit Leistungsrechten zu Gunsten der Stadt Schmallenberg und der Ver-  
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



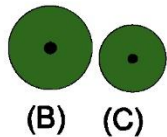
4.1 Es sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energie- und Telekommunikationsleitungen durch die Ver- und entsorgungsträger im gesamten Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

4.2 Flächen für Aufschüttungen zur Regelung des Wasserhaushaltes § 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 16 und Abs. 3 BauGB  
Die Aufschüttung ist als Erdwall - geschlossener, begrünter Mutterboden - anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Aufschüttung soll eine Richthöhe von 50 cm (bezogen auf das Ursprungsgelände) im gekennzeichneten Bereich haben. Der Erdwall ist mit einem Richtböschungswinkel von 1:1.5 anzulegen. Die Begrünungsvorschriften (A) sind zu berücksichtigen.

## 5. PFLANZGEBOTE, BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN



In der Grünordnungsfläche (A) sind Solitär- und Heckengehölze als wahrnehmbare Trennung zwischen Landschaftsraum und Plangebiet anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



In den Flächen (B) und (C) zu erhaltende Einzelbäume. Die Darstellung ist als Symbol gewählt. Die tatsächlichen Baumstandorte können zwischen Zeichnung und Bestand abweichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Im Baugebiet WA 1 und WA 3 ist je angefangenes 200 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum laut Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Arten mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

5.2 Die in der Planzeichnung mittels Signatur (A) gekennzeichneten Flächen sind mit gut strukturierten Heckengehölzen anzulegen.

5.2.1 Die für die Abwasserbeseitigung herzustellende Anlage in der Gemeinbedarfsfläche ist als naturnahe Versickerung / Rückhaltung anzulegen. Dort wo technisch möglich, ist an der östlichen Plangebietsgrenze das unter 5.2 genannte gut strukturierte Heckengehölz wahrnehmbar weiterzuentwickeln.

5.3 Die in der Planzeichnung mittels Signatur in den Flächen (B) und (C) gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Der mittels Symbol in der Planzeichnung festgesetzte Standort kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

5.3.1 Die Grünstruktur auf der festgesetzten Grünfläche (B) ist dauerhaft zu erhalten.

5.4 Die Pflicht zur Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen sowie deren dauerhafter Erhalt und die art- und fachgerechte Pflege der Anpflanzungen geht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über.

5.5 Die Durchführung der Pflanzung ist vor Baubeginn sicher zu stellen.

5.6.1 Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe hierzu: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 "Altes Feld II"; Kapitel "Natur- und Landschaftsschutz") durch die neu ausgewiesene Plangebietsfläche bedingte Eingriff in den Naturhaushalt



wird durch die im v.g. Kapitel unter "Ausgleichserfordernis A" aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsfläche(n) sowie Art, Umfang und ggfs. technische Ausführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme(n) sind aus der Begründung bzw. den zugehörigen Anlagen zur Begründung zu entnehmen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird (werden) diese Kompensationsmaßnahme(n) hiermit in Form einer Sammelzuordnung der plangestützt neu ausgewiesenen Gesamtbaugrundstücksfläche und dem durch sie bedingten Eingriff in den Naturhaushalt zugeordnet.

#### 5.6.1 Benennung der Kompensationsflächen:

Auf folgenden Flächen sind im Zusammenhang mit den durch diese Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt die in den Anlagen zum Bebauungsplan näher bezeichneten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen werden als "Kompensationsflächen" dem Bebauungsplan zugeordnet.

Stadt Schmallenberg, Gemarkung Schmallenberg,  
Flur: 24  
Flurstück: 546 tlw. (ca. 8693 m<sup>2</sup>)

Stadt Winterberg, Gemarkung Winterberg  
Flur: 08  
Flurstück: 47 tlw. (ca. 11.300 m<sup>2</sup>)

### PFLANZLISTE

(nicht abschließende Auflistung / nachrichtliche Nennung)

#### Bäume 1. Ordnung

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn                           |
| Fagus Sylvatica    | Buche                                |
| Fraxinus excelsior | Esche                                |
| Quercus robur      | Stieleiche                           |
| Tilia cordata      | Winterlinde                          |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche, Vogelbeerbaum, Vogelbeere |

#### Bäume 2. Ordnung

|                  |            |
|------------------|------------|
| Acer campestre   | Feldahorn  |
| Carpinus betulus | Hainbuche  |
| Prunus avium     | Vogelbeere |

#### Sträucher

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Corylus avellana    | Hasel                     |
| Crataegus laevigata | zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | eingriffeliger Weißdorn   |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen            |
| Hedera helix        | Efeu                      |
| Rosa arvensis       | Feldrose                  |
| Viburnum opulus     | Schneeball                |
| Salix caprea        | Saalweide                 |
| Sambucus racemosa   | Holunder, rot             |
| Sambucus nigra      | Holunder, schwarz         |

naturnahe Abwasserbeseitigungsanlage einschließlich einer Versickerung bzw. Rückhaltung sowie dazu erforderliche technische Einrichtungen und Leitungen zu entwickeln.

1.8 Die öffentliche Grünfläche (B - Straßenbegleitgrün) dient dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und Solitärgehölze. Auf der Grünfläche wird die bauliche Entwicklung, auch von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze für PKW ausgeschlossen.

1.9 die nicht überbaubare Fläche (D) darf für die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze für PKW benutzt werden.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 19 BauNVO)

|     |      |                 |                                                              |
|-----|------|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| 0,4 | 1.9  | GRZ 0,4         | Die zulässige Grundflächenzahl ist 0,4.                      |
| I   | 1.10 | I               | Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist 1. |
| II  | 1.10 | II              | Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist 2. |
|     | 1.11 | TH max. 4,00 m. | Maximale Traufhöhe bergseits als Höchstgrenze ist 4,00 m.    |

Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (= natürlichen / unveränderten) Geländeniveaus bis zur Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite der traufseitigen Wand am höchst- angeschnittenen Geländepunkt.

## 2. BAUWEISE, BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

### a abweichende Bauweise



Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Hofhausgruppen

Im WA 2 sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hofhausgruppen zulässig



small houses

Im WA 3 sind sogenannte "small houses" als Sonderform der Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Grundstücksflächen



nicht überbaubare Grundstücksflächen (Freiflächen)  
(siehe dazu auch textliche Festsetzungen)

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO ist in den Baugebieten als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten und im WA 2 neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### Gehölze für den Straßenraum

#### Großkronige Bäume

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn  |
| Fraxinus excelsior     | Esche       |
| Quercus robur          | Stieleiche  |
| Tilia cordata "Rancho" | Winterlinde |

#### Kleinkronige Bäume

|                                        |                     |
|----------------------------------------|---------------------|
| Carpinus betulus                       | Hainbuche           |
| Corylus colurna                        | Baumhasel           |
| Crataegus laevigata Paul's<br>Scarlett | Rotdorn             |
| Sorbus aria                            | Mehlbeere           |
| Acer campestre "Elsrijk"               | Feldahorn "Elsrijk" |

#### Rankpflanzen

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Clematis vitalba             | Gemeine Rebe     |
| Hedera helix                 | Efeu             |
| Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt        |
| Parthenocissus quinquefolia  | Wilder Wein      |
| Parthenocissus tricuspidata  | Wilder Wein      |
| Polygonum aubertii           | Schlingknöterich |

#### Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden.

Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden):

Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):

Clapps Liebling, Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westfl. Glockenbirne.

## 6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 89 BauO NRW)

Als Gestaltungsvorgabe im Bebauungsplan Stadt Schmallenberg Nr. 163 "Altes Feld II" wird auf die damit im Zusammenhang aufgestellte und für die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet wirksame Gestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ hingewiesen.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen.

(2) Diese Satzung gilt außer für genehmigungsbedürftige Vorhaben gemäß § 60 ff. BauO NRW auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 BauO NRW, Anlagen und Wohngebäude gemäß § 64 und § 65 BauO NRW.

(3) Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung



## **Änderung baulicher Anlagen.**

(2) Diese Satzung gilt außer für genehmigungsbedürftige Vorhaben gemäß § 60 ff. BauO NRW auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 BauO NRW, Anlagen und Wohngebäude gemäß § 64 und § 65 BauO NRW.

(3) Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die Gestaltungssatzung dagegen nicht berührt.

## **§ 3 Gestaltungsgrundsätze**

- 1) Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das charakteristische Ortsbild der Ortschaft Schmallenberg zu bewahren und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu regeln.
- 2) Neubauten, alle baulichen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen müssen bei ihrer äußeren Gestaltung - ihrer Form, ihrem Maßstab, ihrer Gliederung, ihrem Material und ihrer Farbe - das Ortsgefüge und die Eigenart des Ortsbildes berücksichtigen und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einfügen.
- 3) Die Gestaltungsanforderungen bestehen auch für Nebengebäude und Anbauten, welche sich in ihrer Farb- und Materialwahl bzw. in ihrer Dachform an der Gestaltung des Hauptgebäudes zu orientieren haben.

## **§ 4 Fassadenmaterialien und -farben**

- (1) Für die Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zugelassen: weißer Verputz mit nicht glänzender Oberfläche, konstruktives Fachwerk mit schwarzem Holzwerk und weiß verputzten Gefachen, Verkleidung aus dunkelgrauem/anthrazit-farbenem Naturschiefer oder einem Material, das in seiner Form, seiner Farbe und seiner Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie Schiefer (naturgemäß strukturierter Kunstschiefer) vermittelt.
- (2) Im Sockelbereich ist neben grau abgesetztem Putz auch Bruchstein zulässig.
- (3) In den Giebeldreiecken und in untergeordneten Teilbereichen der Fassade kann eine senkrechte schwarze, weiße, dunkelgrüne, dunkelbraune, naturfarbene oder in allen grau Schattierungen zulässige Holzverbretterung angebracht werden.
- (4) Glasierte oder glänzende Materialien sind als Fassaden- oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.
- (5) Blockbohlen- oder Blockhausbauweise (mit sichtbarer horizontaler Balkenlage) ist ausgeschlossen.
- (6) Untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre, Klappläden usw. können dunkelgrün, dunkelgrau/anthrazitfarben, weiß oder dunkelrot abgesetzt werden.
- (7) Als Weiß im Sinne der Absätze (1) und (3) gelten die Farben mit den RAL-Nummern 9001, 9003, 9010 und 9016.

## **§ 5 Vorbauten, Vordächer, Markisen und Loggien**

- (1) Balkone, Terrassen, Loggien und Wintergärten müssen sich in das Gebäude einfügen.

Loggien sind nur zulässig,  
wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind  
und einen Mindestabstand von 2.00 m zum Ortgang einhalten.

(2) Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig.  
Ihre Gestaltung und Farbgebung müssen sich dem  
Erscheinungsbild der Fassade unterordnen.

## **§ 6 Dächer**

(1) Dächer sind im WA 1 als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachneigungen herzustellen. Ausnahmsweise dürfen im WA2 in untergeordnetem Umfang Pultdächer als Sonderform des Satteldaches mit Flachdacheinschnitten zum Zweck der Herstellung von Dachterrassen an den Haushofgruppen entwickelt werden. Die ausschließlich zulässige Dachform im WA 3 ist Flachdach.

(2) Die Dachneigung beträgt bei Neubauten mindestens 35 Grad. Ausgenommen von der vorstehenden Bestimmung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude deutlich zurücktretende Nebenanlagen; ferner die in Abs. 1 genannten Ausnahmen im WA 2 bzw. Flachdachfestsetzung in WA 3.

(3) Bei Dächern von Neubauten darf der Drempel die Höhe von 75 cm nicht übersteigen. Gemessen wird der Drempel zwischen Fertigfußbodenhöhe des Dachgeschosses verlängert auf die Außenseite der aufgehenden Außenwand und Schnittpunkt Oberkante Dachsparren.

(4) An Traufe und Ortgang muss der Dachüberstand mindestens 20 cm und höchstens 60 cm betragen.

(5) Anbauten müssen sich mit ihrer Dachform am Hauptgebäude orientieren. Bei Anbauten sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird und diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

## **§ 7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

(1) Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie sich der Dachlandschaft unterordnen. Die Seitenwangen von Schleppgauben und Dachhäuschen sind senkrecht auszuführen.

(2) Dachaufbauten müssen unterhalb der Hauptdachfirstlinie angesetzt werden und dürfen diese nicht überragen. Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen.

(3) Die Lage der Dachaufbauten muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.

(4) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der darunter liegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der

(3) Die Lage der Dachaufbauten muss sich auf die Fassadengliederung beziehen.

(4) Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der darunter liegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Dachende (Ortgang) muss mindestens 2 m betragen.

## **§ 8 Dachdeckung**

- (1) Dächer müssen in dunkelgrauem/anthrazitfarbenem Naturschiefer gedeckt werden.
- (2) Alternativ ist ein Material zu wählen, das in seiner Form, seiner Farbe und seiner Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie Schiefer (naturgemäß strukturierter Kunstschiefer) vermittelt.
- (3) Zulässig ist auch eine Dachdeckung mit dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Dachsteinen.
- (4) Für untergeordnete Sonderbauteile (z. B. Dachgauben) ist die Verwendung von dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Metall- oder Bitumeneindeckungen zulässig.
- (5) Nebengebäude können mit dunkelgrauer/anthrazitfarbener Dachpappe eingedeckt werden.
- (6) Eine glänzende, engobierte oder andersfarbige Dachdeckung ist im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgeschlossen.

## **§ 9 Dachauf.- und -Anbauten: Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen, Antennen und Satellitenanlagen**

- (1) Die nachfolgend beschriebenen Dachauf.- und -Anbauten sind entsprechend der folgenden Bedingungen zulässig.
- (2) Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind zulässig, wenn sie sich der Dachlandschaft unterordnen oder sie sich in die Dachlandschaft integrieren und die Silhouette des Ortes nicht stören.
- (3) Photovoltaik- und Solarthermieranlagen 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 Lösungen kleineren, unruhigen Stückelungen 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 od. beweglich ausgelegte Anlagen sind unzulässig. Es sind ausschließlich mattschwarze Module ohne helle Rasterung, Umrandung oder sonstige sichtbare Konstruktionsteile zulässig.
- (4) Antennen und Satellitenanlagen sind so anzubringen und zu gestalten, dass sie sich dem Gebäude unterordnen. Die Farbe muss sich an der Dach- und der Fassadenfarbe des Gebäudes orientieren.



(4) Antennen und Satellitenanlagen sind so anzubringen und zu gestalten, dass sie sich dem Gebäude unterordnen. Die Farbe muss sich an der Dach- und der Fassadenfarbe des Gebäudes orientieren.

## § 10 Private Freiflächen und Einfriedungen

(1) Vorgärten sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lagerplätze genutzt werden.

(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind aus Holzzäunen oder aus Hecken mit heimischen Sträuchern herzustellen.

(3) Alternativ können Einfriedungen aus Natursteinmauern oder aus dunklem Schmiedeeisen bestehen.

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
Nr. 163 "Altes Feld II"  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Baugebiet WA 1 und WA 2  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen WA 1 und Wa 2  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Für die verbundenen Wohnbauflächen gelten gleiche inhaltliche Festsetzungen



Mindestabstand / Baufreiheit zu Elektrofreilandleitung



Flurstücksgrenze

Flur 24

Flurnummer

546

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



Höhenschichtlinien mit Geländehöhe über Normal Null (z.B. 434.00 m ü. NN.)

# VERFAHRENSNACHWEIS

## Aufstellungsbeschluss

(gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Schmallenberg  
hat in seiner Sitzung am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonst. Träger öffentlicher Belange

(gem. § 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der  
Begründung haben nach ortsüblicher  
Bekanntmachung am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom  
\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
durch öffentlichen Aushang ausgelegt. Die Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
wurden mit Schreiben vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
an dem Verfahren gem. § 4.1 BauGB beteiligt. Ihnen wurde  
Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit  
vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
gegeben.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schmallenberg hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abwägend  
entschieden und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
entsprechend der Beschlusslage anzufertigenden Entwurfsfassung  
des Bebauungsplans beschlossen.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

# Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonst. Träger öffentlicher Belange

(gem. § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die  
die Begründung haben nach ortsüblicher  
Bekanntmachung am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom  
\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
öffentlich ausgelegen. Die Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
wurden mit Schreiben vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
an dem Verfahren beteiligt. Ihnen wurde  
Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit  
vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
gegeben.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Schmallenberg hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten  
Anregungen abwägend entschieden.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

(gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Schmallenberg  
hat in seiner Sitzung am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_  
den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V.m.  
§§ 7 und 41 Go NRW als Satzung und die  
Begründung beschlossen.

Schmallenberg, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Ratsmitglied: \_\_\_\_\_

Schriftführer: \_\_\_\_\_



# Inkrafttreten des Bebauungsplans

(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 163 "Altes Feld II", im Ortsteil Schmallenberg mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schmallenberg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Ausfertigung

(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates der Stadt Schmallenberg vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ übereinstimmt.

Schmallenberg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte

am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ betrifft.

Schmallenberg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

ÖbVI Dipl. Ing. B. Burghaus

## Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Duplikates des Bebauungsplans Nr. 163 "Altes Feld II", mit dem Originaldokument einschließlich aller Darstellungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.

Schmallenberg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

# I. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Stadt Schmallenberg Nr. 163 "Altes Feld II" hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 mit seiner Neufassung durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in seiner z.Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 mit ihrer Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in ihrer z.Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Grundgesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in ihrer z.Zt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) mit Stand vom 05. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S.421) in ihrer z.Zt. gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) mit Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. SS 666 -SGV. NRW. 2023), in ihrer z.Zt. gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG mit Bekanntmachung zur Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472 ist berücksichtigt)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), in seiner z.Zt. gültigen Fassung

### III. HINWEISE

#### **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 Stadt Schmallenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmal-schutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 NRW).

#### **Altlasten und Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatl. Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880, Fax: 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Fax: 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

#### **Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach BNatSchG**

Zur Vermeidung von baubedingter Betroffenheit im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung 01. März bis 30. September zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraumes 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 Quartiersnutzungen sind.

#### **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei der Herstellung der Verkehrsflächen und sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regelwerken in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.