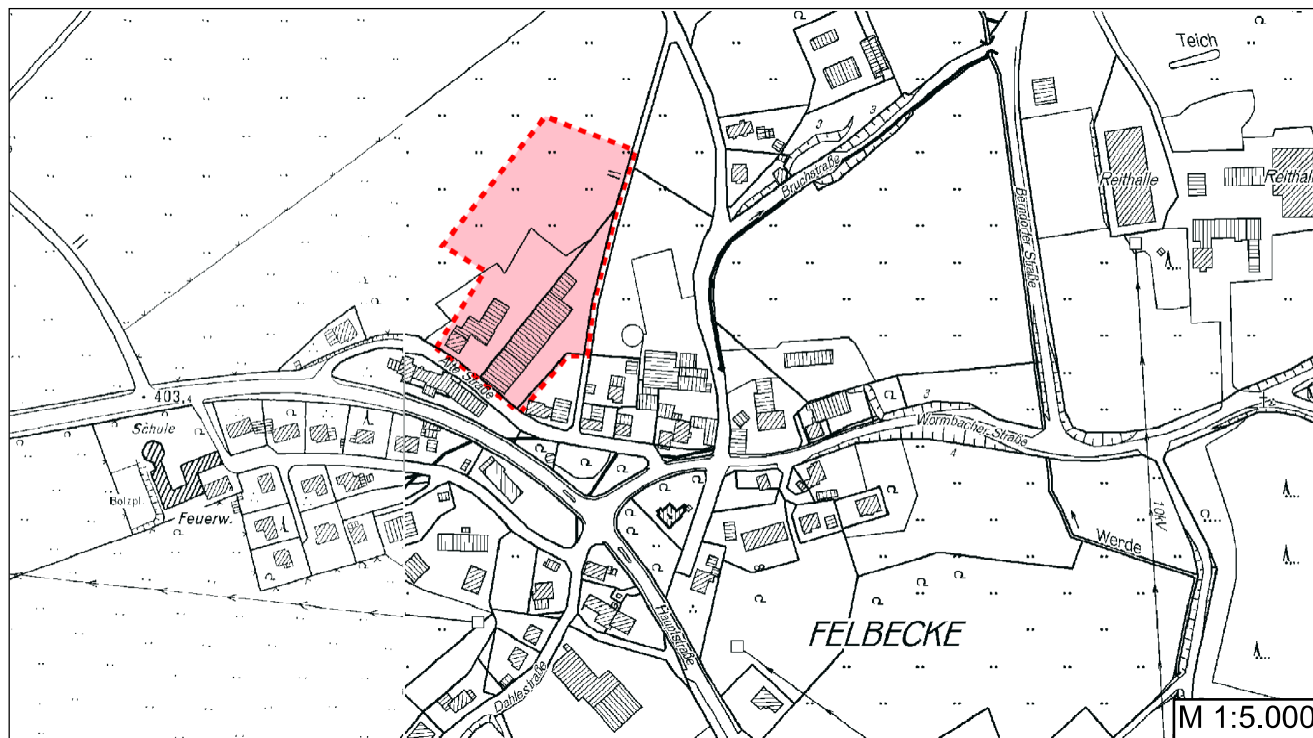


Stadt Schmallenberg



Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbefläche Vogt"

Gemarkung: Bracht
Flur 11

Planstand: Entwurf
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Entwurf und Bearbeitung:

M 1:1000

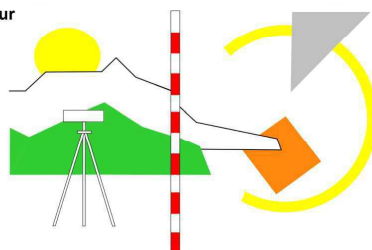


Ö.b.V.I. Markus Schulte

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax.: 02974 9695516
e-mail: info@vermessung-schulte.de



Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Bad Fredeburg, den 16.12.2020

Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbefläche Vogt" Schmallenberg OT Felbecke



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

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax: 02974 9695516
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Projekt Nr.	Maßstab 1 : 500	Anlage	1
2019 023		Bl.-Nr.	1

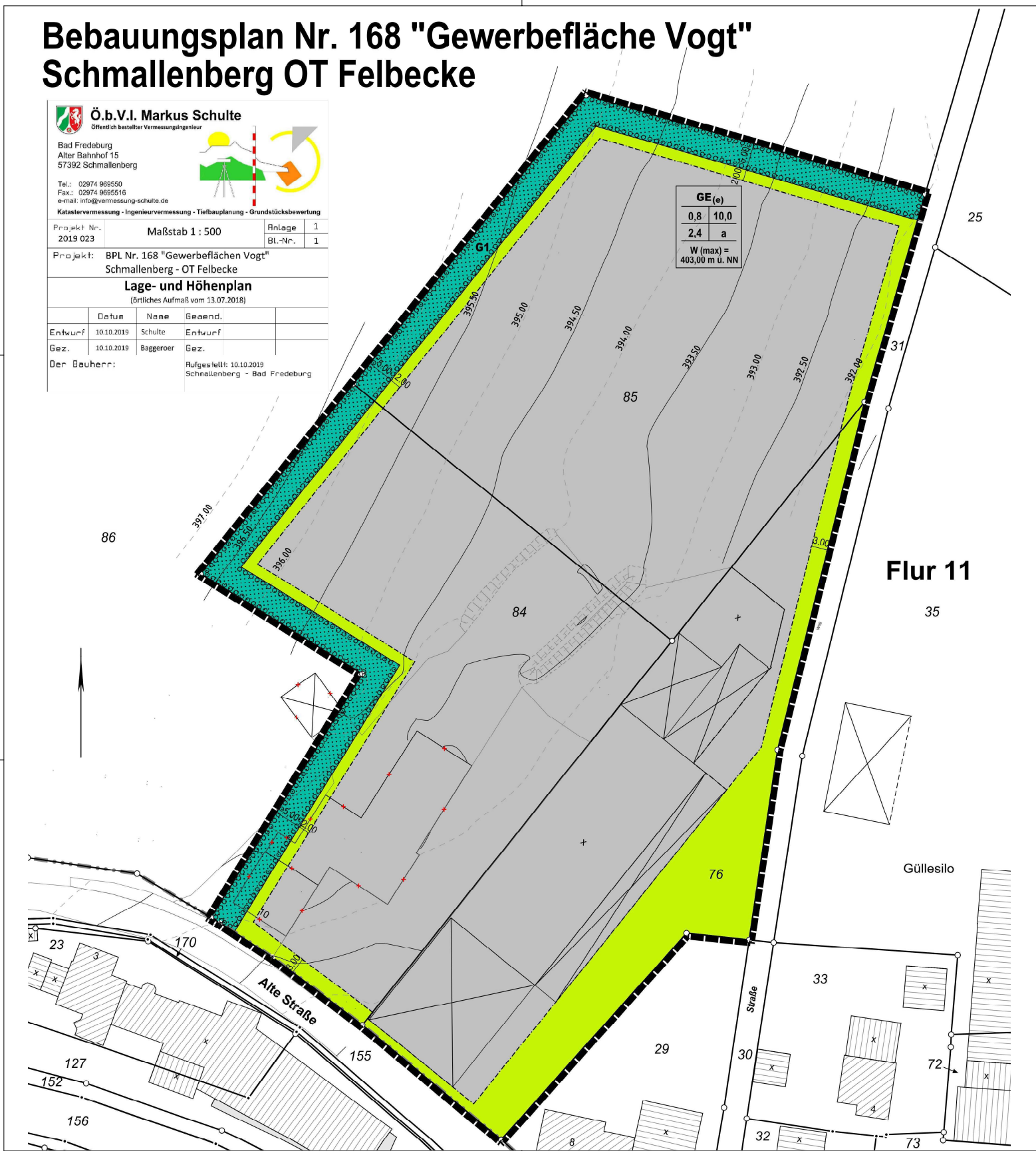
Projekt: BPL Nr. 168 "Gewerbeflächen Vogt"
Schmallenberg - OT Felbecke

Lage- und Höhenplan
(örtliches Aufmaß vom 13.07.2018)

	Datum	Name	Gez.
Entwurf	10.10.2019	Schulte	Entwurf
Gez.	10.10.2019	Baggeroer	Gez.

Der Bauherr:

Rufgestellt: 10.10.2019
Schmallenberg - Bad Fredeburg



GE (e)	
0,8	10,0
2,4	a
W (max) = 403,00 m ü. NN	

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen

gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

GE(e)

Gewerbegebiet - eingeschränkt
(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Das Gewerbegebiet fungiert als betriebsgebundene Gewerbefläche und dient ausschließlich der Unterbringung und dem Betrieb eines Gewerbebetriebes zur Herstellung, Lagerung, Präsentation, Veräußerung und Reparatur von Landmaschinen.

1) Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung der vorstehend beschriebenen, nicht erheblich belästigenden Betriebsart.

2) Zulässig sind

1. Montage-, Reparatur- und Lagerhallen für Landmaschinen incl. Präsentationsflächen,
2. dem Betrieb zugeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude incl. Schulungs- und Sozialräumen,
3. Lagerflächen für die unter 1. aufgeführten Landmaschinen und deren Bestandteile,
4. Tankstellen für betriebszugehörige Fahrzeuge.

3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4) Ausgeschlossen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen, aber nicht vorstehend unter der Nummer 2) aufgeführten Arten von Nutzungen.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Arten von Nutzungen, die nicht vorstehend unter 3) aufgeführt sind.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

GE(e)	
0,8	10,0
2,4	a
TH (t) = max. 9,0 m	

Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	BMZ
GFZ	Bauweise
maximale Wandhöhe	

= Erklärung Nutzungsschablone

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO



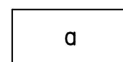
= Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze



= nicht überbaubare Grundstücksfläche



= überbaubare Grundstücksfläche m GE-Gebiet



= Abweichende Bauweise

Die Gesamtlänge der Gebäude darf über 50m betragen.
Die Gebäude sind jeweils unter Einhaltung der gem. BauO NW erforderlichen Grenzabstände zu errichten.

SONSTIGE PLANZEICHEN



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



G1 - Private Grünfläche

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB wird die Anlage einer privaten Grünfläche und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite von 5 m festgelegt.

Die Fläche ist geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand ist auf 1 x 2 m zu wählen und versetzt zu pflanzen. Die Pflanzen müssen durchmischt werden und der Anteil einer einzelnen Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Gehölze zu ersetzen sind.

Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweilig betroffenen Grundstück ist ein Jahr nach der Bauabnahme der genehmigten baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen gemäß § 82 BauO NW.

Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) zu verwenden. Dazu gehören:

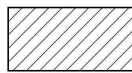
Baumarten:

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 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



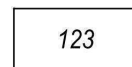
= Vorhandene Gebäude



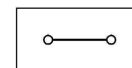
= Vorhandene Nebengebäude



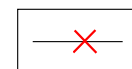
= bestehende Böschung



= Flurstücksnummer



= Flurstücksgrenze



= gepl. Gebäudeabriss

Gestaltungsmerkmale

(1) Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Waln- und Sheddächer mit einer Dachneigung von max. 20° sowie Flachdächer. Die Dacheindeckung hat in nicht glänzendem, dunkelgrauem/anthrazitfarbenem Material zu erfolgen.

(2) Fassadengestaltung

Zulässig ist weißer Putz, naturbelassene Holzverkleidungen und Trapezbleche in der Farbe Dunkelgrau/Anthrazit.

HINWEISE

1. Maßgabe zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung (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 Beaubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

2. Altlasten und Kampfmittel

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen 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.

3. 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 Schmallenberg als Unterer 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).

4. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Immission / Emission

Auf Grund der zwar vorläufig ausgearbeiteten Gestaltungssituation im Hinblick auf die Gebäudestellung und die damit verbundene Anordnung der Liefer- und Ladezone und der durchaus noch zu erwartenden Änderungen wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanungen eine Untersuchung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zwingend vorgeschrieben.

6. Löschwasserversorgung

Um die benötigte Löschwassermenge von 192 cbm für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist ein ausreichend dimensionierter unterirdischer Löschwassertank auf dem Betriebsgelände zur Bereitstellung der benötigten Löschwassermenge zu errichten.

Der Löschwassertank ist zwingender Bestandteil der Baugenehmigungsplanung.

Verfahrensnachweis

(1) Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 i.V.m. §2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 im "Gewerbefläche Vogt", Stadt Schmallenberg OT Felbecke wurde vom Rat der Stadt Schmallenberg am _ gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmallenberg, den _

Der Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang der Vorentwurfs-Planungsunterlagen in der Zeit vom _ bis einschl. _.

Schmallenberg, den _

Der Bürgermeister

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

Schmallenberg, den _

Der Bürgermeister

(4) Der Rat der Stadt Schmallenberg 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. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Schmallenberg den Beschluß zum Wechsel des Verfahrens von "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" gem. §12 i.V.m. §2 Abs. 4 BauGB hin zum Bebauungsplan gem. §30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Schmallenberg, den _

Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _ bis einschl. _ gem. § 3 abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort, Zeit und Dauer der Offenlage sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich. Die Aufforderung zur Stellungnahme erging mit Schreiben vom _.

Schmallenberg, den _

Der Bürgermeister

(6) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmallenberg am _ abwägend entschieden.

Schmallenberg, 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 Schmallenberg am _ den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schmallenberg, den _

Bürgermeister : _____

Ratsmitglied : _____

Schriftführer : _____

(8) Gem. § 10 abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbefläche Vogt", Stadt Schmallenberg OT Felbecke, mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schmallenberg, den _____

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung in der z.Z. gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Schmallenberg, den _

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem Originaldokument einschließlich aller Darstellungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

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 21.07.2018 (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