

Nachrichtliche Übernahmen aus
der Gestaltungssatzung gem.
§ 86 BauO NW zum BBP Nr. 126

Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für alle die Außenansicht beeinflussenden baulichen Maßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen.
Ausgenommen hiervon sind grundsätzlich:
■ Gebäude bis zu 30 m² unbauten Raum ohne Aufenthaltsräume (dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- u. Ausstellungsstände),
■ Gartenlauben,
■ Gewächshäuser,
■ Fahrgastunterstände und
■ Schutzhütten für Wanderer.

Dachgestaltung

- (1) **Dachform**
Zulässig sind symmetrische, beidseits gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalddächer. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude deutlich zurücktretende Nebenanlagen.
- (2) **Dachneigung**
Die Dachneigung des Hauptdaches muss mind. 40° betragen. Ausgenommen von der vorstehenden Bestimmung sind Garagen, überdachte Stellplätze und bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude deutlich zurücktretende Nebenanlagen.
- (3) **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung hat in dunkelgrau/anthrazitfarbenen Schiefer oder in einem Material zu erfolgen, welches nach Form, Farbe und Verlegeteart einen optisch gleichartigen Eindruck wie vg. Schiefer vermittelt. (Schindeln oder schindelähnliche Materialien sind unzulässig.) Alternativ ist eine Deckung mit dunkelgrau/anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen/Dachsteinen zulässig.
- (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. 1/3 der darunterliegenden Traufhöhe betragen. Zulässig sind Dachhäuschen und Schleppgauben mit mind. 20° Dachneigung und senkrechten Seitenwänden sowie Dreiecksgauben. Die Frontflächen der Aufbauten sind gegenüber der darunterliegenden Traufwand zurückzusetzen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) **Dachüberstand**
Der Mindestdachüberstand an Traufe und Ortsgang muß 20 cm betragen. Als Höchstdachüberstand dürfen 60 cm nicht überschritten werden. (Jeweils waagrecht zur aufgehenden Trauf- bzw. Giebelwand gemessen.)

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 Bruchstein (im Sockelbereich), weißer Putz, schwarzes Holzfachwerk mit weißer Aufschachtung sowie eine Verkleidung mit dunkelgrau/anthrazitfarbenen Schiefer oder einem Material, welches nach Form, Farbe und Verlegeteart einen optisch gleichartigen Eindruck wie vg. Schiefer vermittelt. (Schindeln und schindelähnliche Materialien sind unzulässig.) In den Giebelbereichen sowie in deutlich untergeordneten Teilbereichen der Fassade ist auch eine senkrechte schwarze, weiße oder dunkelgrüne Holzverbreiterung zulässig.
- (3) Blockbohlen-/Blockhausbauweise (mit sichtbar horizontaler Balkenlage) ist nicht zugelassen. Kalkstein ist als Fassadenmaterial ausgeschlossen.

Hinweis

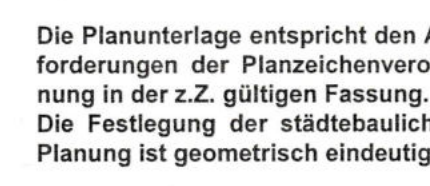
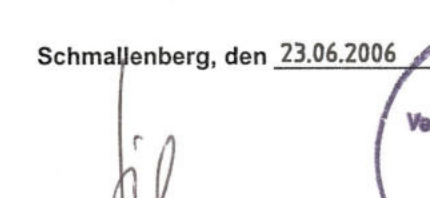
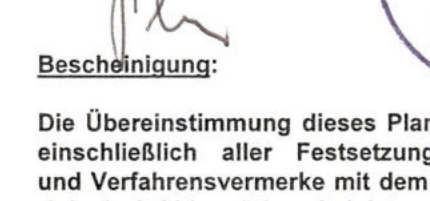
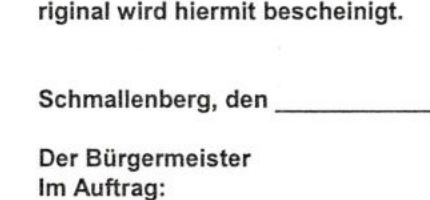
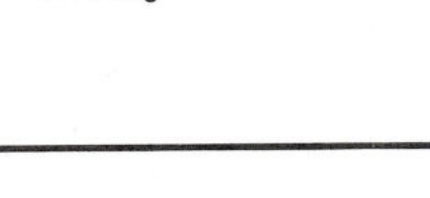
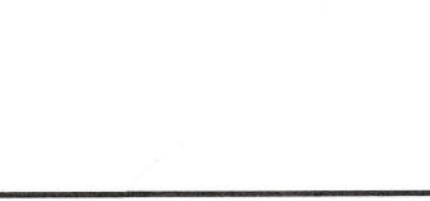
Denkmalschutz
Bei Bodengriffen, insb. großflächigen Erdarbeiten, können unbekannte Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Geplante Erdarbeiten im Rahmen von Zufahrts- bzw. Erschließungsstraßen, vor allem der Mutterbodenabtrag, sollten unter archäologischer Begleitung eines Grabungstechnikers des og. Amtes erfolgen. Hierfür ist eine rechtzeitig vorherige Abstimmung notwendig. Der Oberboden muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden."

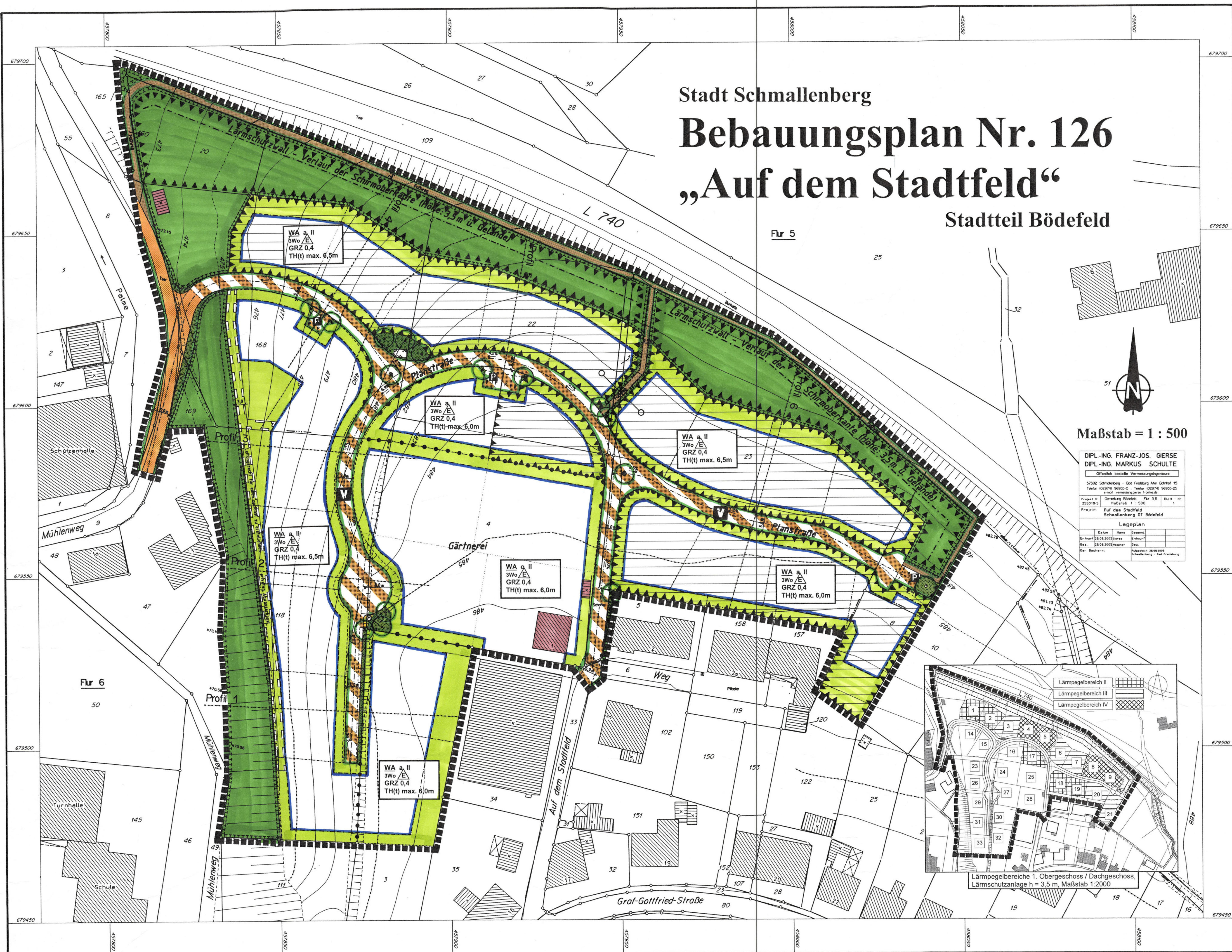
Dieser Bebauungsplan hat folgende rechtliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38)
- Die Baubehörde für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaubehörde - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der z.Z. gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGG. NW. 2023) in der z.Z. gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der z.Z. gültigen Fassung

Verfahrensnachweis

- (1) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB (1990) erfolgt durch öffentlichen Aushang der Vorentwurfsplanunterlagen in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschl. 27.05.2006.
- (2) Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (1990) erfolgte durch öffentlichen Aushang der Vorentwurfsplanunterlagen in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschl. 27.05.2006.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB (1990) erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2006.
- (4) Der Rat der Stadt Schmallenberg hat am 22.05.2006 den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1990) beschlossen.
- (5) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1990) öffentlich ausliegen. Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Haupttafel der Stadt Schmallenberg am 05.05.2006, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- (6) Der Rat der Stadt Schmallenberg hat über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1990) vorgebrachten Anregungen am 22.05.2006 beraten und beschlossen.
- (7) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf Grund des Beschlusses vom 22.05.2006, gem. § 3 Abs. 3 BauGB (1990) vom 22.05.2006 bis einschl. 27.05.2006 öffentlich ausliegen. Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Haupttafel der Stadt Schmallenberg am 05.05.2006, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- (8) Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (1990) hat der Rat der Stadt Schmallenberg in der Sitzung am 22.05.2006 den Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ als Satzung mit Begründung beschlossen.
- (9) Gem. § 10 Abs. 3 BauGB (1990) ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ Bodfeld, als Satzung mit Begründung in Kraft getreten.
- Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (1990) ist der Bebauungsplan Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ Bodfeld, als Satzung mit Begründung in Kraft getreten.

- Schmallenberg, den 23.06.2006
Der Bürgermeister: 
Ratsmitglied: 
Schriftführer: 
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung in der z.Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- Schmallenberg, den 23.06.2006
Der Bürgermeister: 
Ratsmitglied: 
Schriftführer: 
Die Übermittlung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bescheinigt.



Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Bereiche gleicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)

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)
Die 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 und gesundheitliche Zwecke.
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Reibherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe.
Die in einem WA-Gebiet ansonsten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 u. 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß**
GRZ Grundflächenzahl - als Höchstmaß
0,4
TH (I) Maximale Traufhöhe taleits in Metern
Die taleits Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Zeitpunkts des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (= natürlichen / unveränderten) Geländeansatz bis zur Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks am tiefst-angeschnittenen Geländepunkt

Planzeichenerläuterung

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Nur Einzelhäuser zulässig**
(WA) Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
a Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen 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.
o Offene Bauweise
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche
Verkehrsgrünfläche – als geschlossene Heckenstruktur mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszubilden
Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche
Fußweg (öffentlich, mit Begrenzungslinie)
Verkehrsgrünfläche – als geschlossene Heckenstruktur mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszubilden
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V Mischverkehrsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich, mit Begrenzungslinie)
P Parkplatz
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
Bereich ohne Ein-, Aus- oder Zufahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Abfallentsorgung**
Zweckbestimmung:
M Mülltonnenstandplatz (nur zu Leerungszeiten für diejenigen Anliegergrundstücke, die ausschließlich über den südlichen Stichweg/satz erschlossen sind)
GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Ö Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
P Parkanlage
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(Ö) Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächenumgrenzung)
Maßnahme:
Der umgrenzte Bereich ist in 1a BauGB als (Teil)Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft als dauerhaft heimischer Feldgehölzsaum auszubilden und dient u.a. der Verbesserung der Dorfökologie und des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fläche**, die zum Zwecke eines auf Privatinitiative optional zu errichtenden Abwasserkanals mit einem Kanalleitungsrecht zu Gunsten der Anlieger/Nutzer zu belasten ist
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
o Anzupflanzender Einzelbaum (heimische Laubbaumart) (Umringmaß nur schematische Darstellung I)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZSES

- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Flächenumgrenzung für den Anfüllungsbereich eines Lärmschutzwalles (= aktive Lärmschutzmaßnahme) gegenüber der L 740 (mit Eintragung des Verlaufes der Schirmoberkante): 3,5 m über Geländeansatz Abstand Schirmoberkante vom nördlichen Böschungsfuß: 5,25 m Abstand Schirmoberkante vom nördlichen Böschungsfuß: 3,75 m Nördlicher Böschungswinkel: 1:1,5 Südlicher Böschungswinkel: variabel gem. Flächenverfügbarkeit
Umgrenzung und Kennzeichnung derjenigen Baulichen, auf denen gem. den im obigen Beilagen eingetragenen Lärmpegelbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Folgendes ist zu beachten (und im Rahmen des Schallschutznachweises als Bestandteil der Bauunterlagen zu dokumentieren):
Aufenthaltsräume incl. Wohnküchen, mit Ausnahme von Böden und Hausarbeitsräumen, sind in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gem. DIN 4109 (siehe auch: Anlage 4 zur Begründung, dort Tabelle 8) entsprechen.
Die Regel für die von der L 740 vollständig abgewandten Gebäudeseiten können entsprechend DIN 4109 um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich niedriger angenommen werden, als an den dem Lärm zugewandten Fassaden.
Es sind Vorrichtungen (z.B. schallgedämmte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht vermindern. Auf diese Maßnahme kann im Lärmpegelbereich II in Schlafräumen verzichtet werden, die über mind. ein zu Lüftungszwecken nutzbares Fenster an einer von der L 740 vollständig abgewandten Gebäudeseite verfügen. Hier ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Außenbauteile.
Nähere Einzelheiten zur Schallschuttsituation sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

1) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(gem. § 9 Abs. 13 BauGB)

Die Leitungen der Versorgungsträger sind von diesen 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 - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) zu verwenden.
Weiterführende Informationen zu einer dorfgerichteten Grundstücksbepflanzung, und dazu, was unter standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Einzelnen zu verstehen ist, sind den entsprechenden Merkblättern des Amtes für Agrarordnung, Sonst. zu entnehmen, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beiliegend sind.

3) Straßenböschungen auf dem Baugrundstück

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) und/oder Stützmauern (siehe auch Eintragungen in der Planzeichnung) sind vom Angrenzenden auf dem Baugrundstück zu dulden.

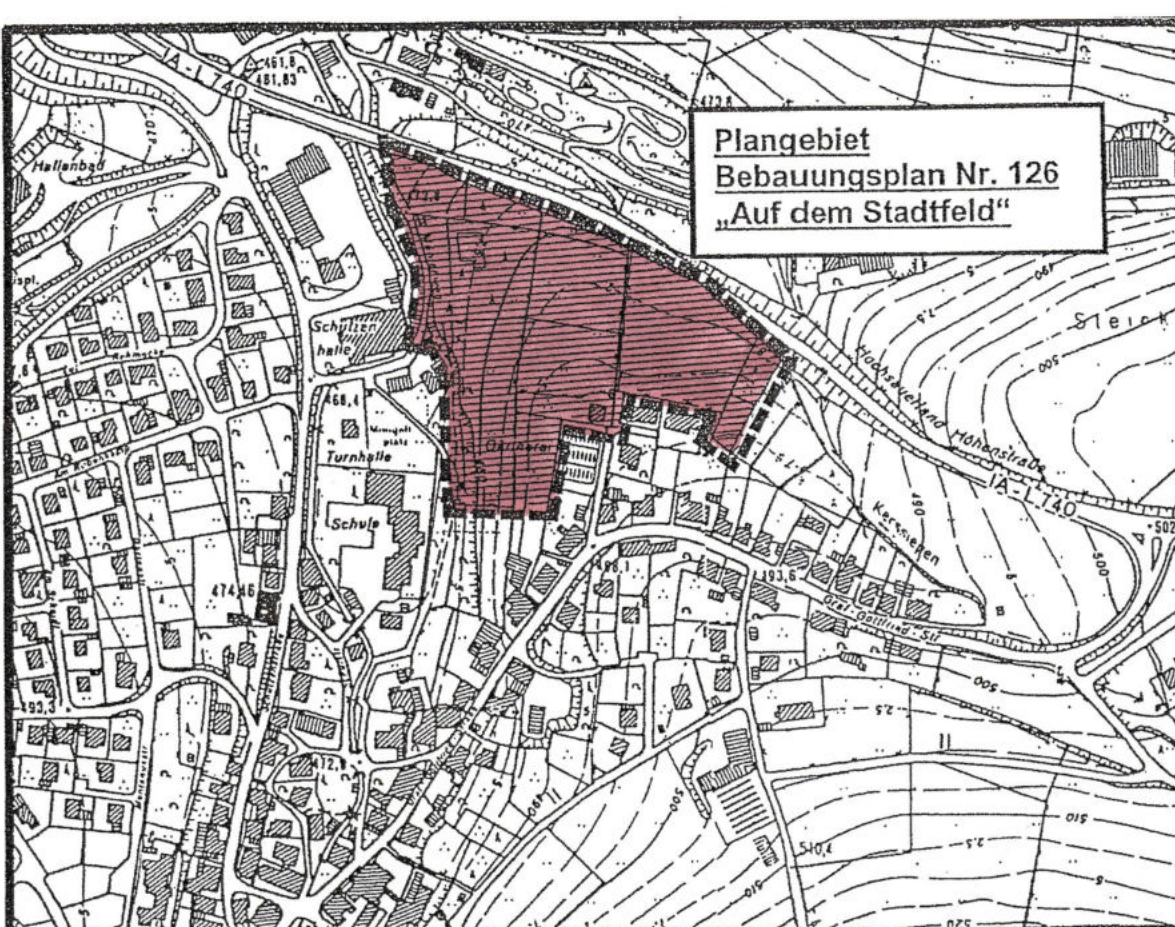
4) Eingriffs-/Ausgleichsordnung

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe hierzu: Bebauungsplanbegründung Kapitel „Natur- und Landschaftsschutz“) durch die neu ausgewiesene Baugrundstückfläche bedingte Eingriff wird durch die im vg. Kapitel unter „Ausgleichsformel A“ aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsmaßnahme(n) sowie Art, Umfang und (ggf.) technische Ausführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme(n) sind aus der Begründung respektive den zugehörigen Anlagen zur Begründung zu ersehen.
Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird (werden) diese Kompensationsmaßnahme(n) hiermit in Form einer Sammelzuordnung der plangestützt neu ausgewiesenen Gesamtbaugrundstückfläche respektive dem durch sie bedingten Landschaftseingriff zugeordnet.

(2) Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die neu ausgewiesenen Erschließungsanlagen (maßgebend sind die Bestimmungen des § 127 Abs. 2 BauGB) bedingte Eingriff wird durch die im Kapitel „Natur- und Landschaftsschutz“ unter „Ausgleichsformel B“ aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsmaßnahme(n) sowie Art, Umfang und (ggf.) technische Ausführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme(n) sind aus der Begründung respektive den zugehörigen Anlagen zur Begründung zu ersehen.
Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird (werden) diese Kompensationsmaßnahme(n) hiermit in Form einer Sammelzuordnung der plangestützt neu ausgewiesenen Gesamtbaugrundstückfläche respektive dem durch sie bedingten Landschaftseingriff zugeordnet.

Übersichtsplan



Stadt Schmallenberg
Bebauungsplan Nr. 126
„Auf dem Stadtfeld“

Stadtteil Bödefeld

-Entwurf-
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1998)

Stadt Schmallenberg
Stadtplanung
Mai 2006