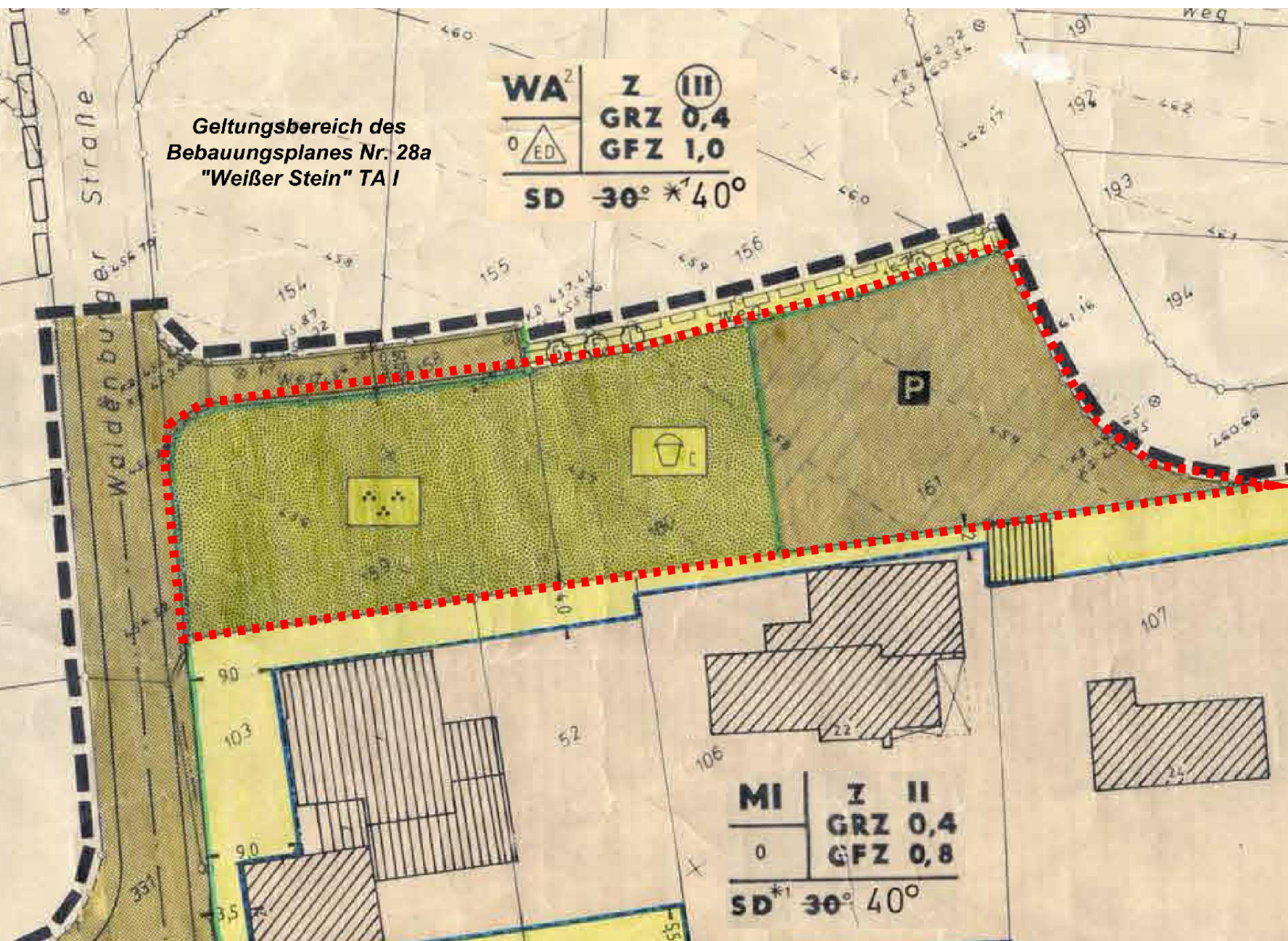


Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes Nr. 28c  
„Weißer Stein I“ – Teilabschnitt III



Planzeichenerläuterung  
der im Geltungsbereich der 3. Änderung  
bislang gültigen Planinhalte  
Auszugsweise! – reduziert auf die für die Änderung relevanten  
Festsetzungen und Darstellungen.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594), des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und aufgrund des § 103 Abs. 1 der Bauordnung NRW (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch das Verwaltungsverfahren-recht-Anpassungsgesetz vom 18.05.1982 (GV NW S. 248) hat der Rat der Stadt Schmallenberg in seiner Sitzung am 14.04.1983 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein“ – Teilabschnitt III, Fredeburg, § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Für diesen Plan gilt die Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981.

(gem. § 9 BBauG i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI

Mischgebiet  
Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Gartenbaubetriebe,  
6. Tankstellen.

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 5 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- II

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

GRZ  
0,4

Grundflächenzahl

GFZ  
0,8

Geschossflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Festsetzung

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

O

Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECBESTIMMUNG

Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen

P

Parkflächen

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Kinderspielplatz – Spielbereich „C“ (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe – zugeordneter Einzugsbereich: Umkreis 100 m)

FLÄCHEN, DIE MIT RECHTEN FÜR DRITTE ZU BELASTEN SIND

Bereich der zu belastenden Flächen

G mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit

F mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger

L mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt und sonstiger Versorgungsträger

Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplan-änderung

Flurstücksgrenze

161

Flurstücksnummer

Bestehendes Gebäude

SD

Satteldach

Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt III

Planzeichenerläuterung  
der im Geltungsbereich der 3. Änderung  
zukünftig gültigen Planinhalte  
Auszugsweise! – 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 (Planzeichenverordnung 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
  - Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Festsetzung

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

MI

Mischgebiet (gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 2 - 6 BauNVO)  
Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig bzw. auf Grundlage von § 6 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen sind die im § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Nrn. 6 – 8 aufgeführten Betriebsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die im § 6 Abs. 3 BauNVO formulierte Ausnahmoption zu Vergnügungsstätten.

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

II

(zw.) Zahl der Vollgeschosse – zwingend (gem. §§ 16 u. 20 BauNVO)

GRZ  
0,6

Grundflächenzahl (gem. §§ 16 u. 19 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

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

Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Schmallenberg / sonstiger Versorgungsträger.

Sonstige Darstellungen

SD

Satteldach

Vorgeschlagene Grundstücksteilungsgrenze (unverbindlich)

Für den Änderungsbereich werden die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28c „Weißer Stein I“- Teilabschnitt 3 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 Vegetationsstatbeständen auf 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 Vegetationsstatbeständen 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 Altlastenkaster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfahrenen 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 Amsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 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 / Bodendenkmalpflege

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

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 Entdeckungslstätte 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

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

(1)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt III, Stadtteil Bad Fredeburg, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Rat der Stadt Schmallenberg am 02.09.2021 gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Rahmen der Bekanntmachung wurde auf die Maßgaben des § 13a BauGB hingewiesen.

(2)

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei diesem von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen 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 soweit Betroffenheit erkennbar, im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planentwürfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

(3)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am ortsüblich bekannt gemacht worden. Da keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorlagen, wurde auf dahingehende Benachrichtigungen und Aufforderungen zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

(4)

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung Schmallenberg am \_\_\_\_\_ beraten und beschlossen.

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

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

(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 Schmallenberg am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Teil der Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde begilligt.

(6)

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt III, Stadtteil Bad Fredeburg, mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

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

Bürgermeister: \_\_\_\_\_

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

Der Bürgermeister

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

Schriftführer: \_\_\_\_\_

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

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

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

Bescheinigung:  
Die Übereinstimmung dieser Plan-ausfertigung mit dem Original einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.

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

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

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Übersichtsplan

Stadt Schmallenberg  
Stadtteil Bad Fredeburg

Bebauungsplan Nr. 28c  
„Weißer Stein I“ – TA III

3. Änderung  
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Entwurf -  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf und Bearbeitung:

Ö.b.v.l. Markus Schulte

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg

Alter Bahnhof 15

57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550

Fax.: 02974 9695516

e-mail: info@vermessungschulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Bad Fredeburg

den 13.12.2022