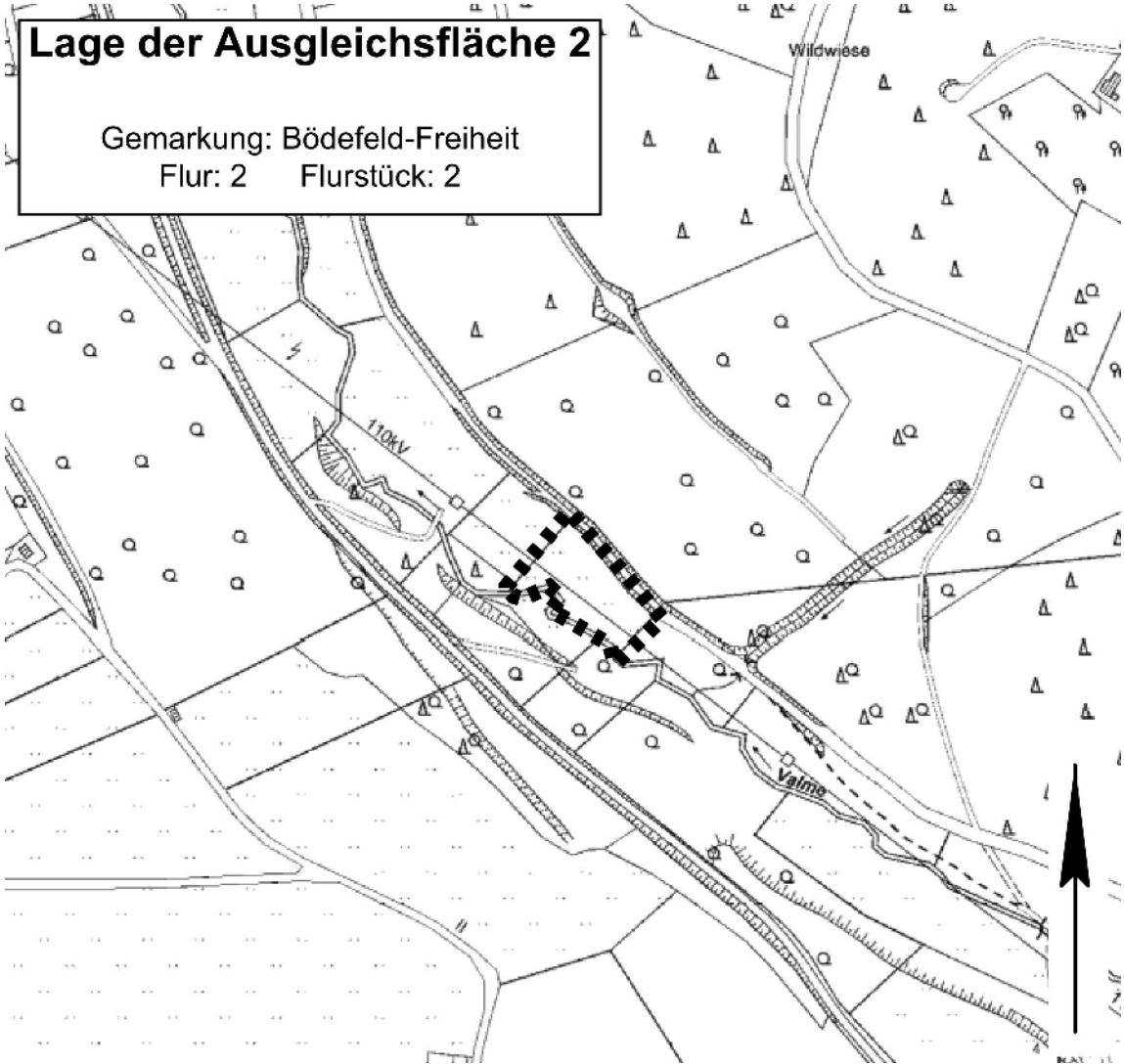
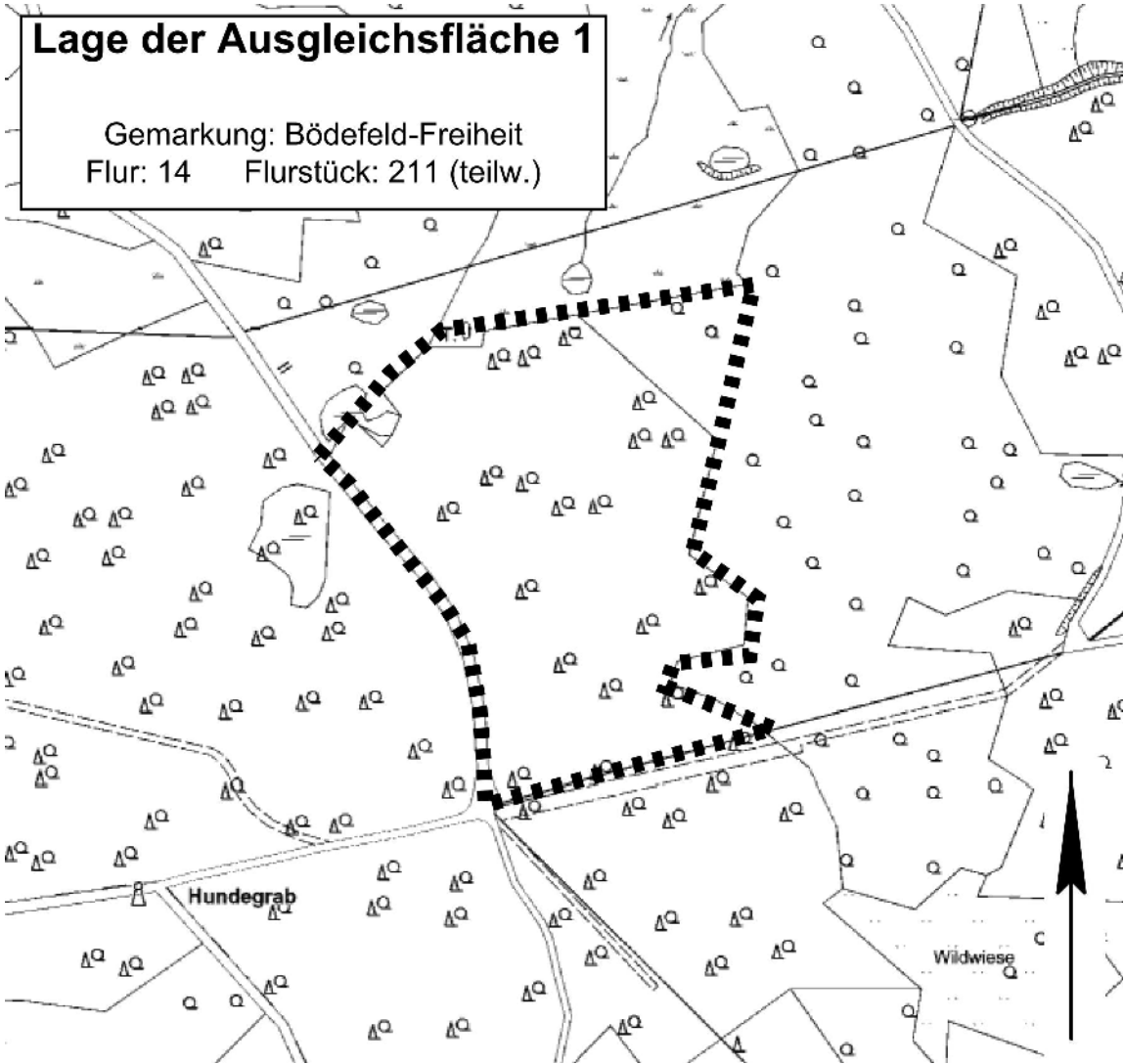
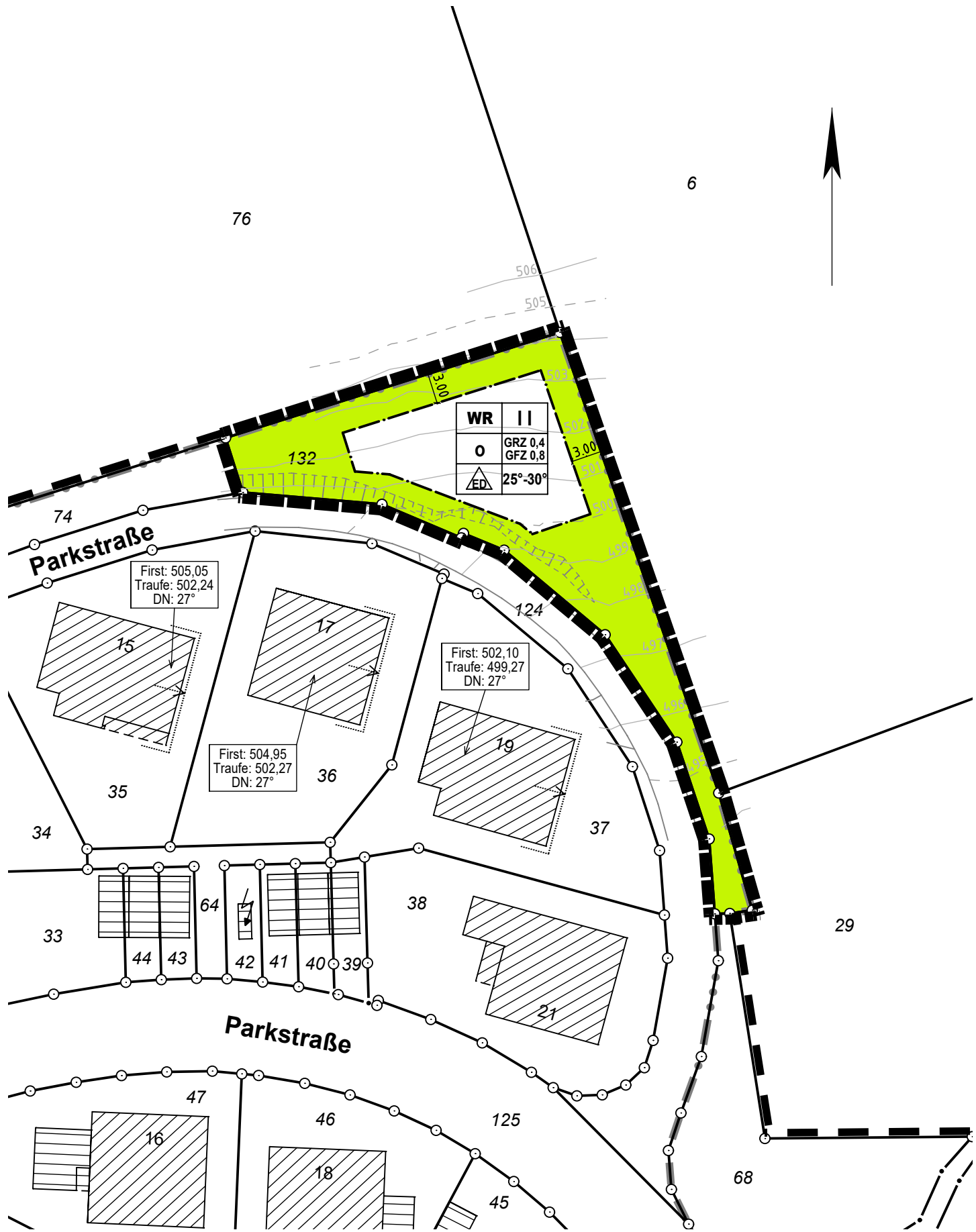
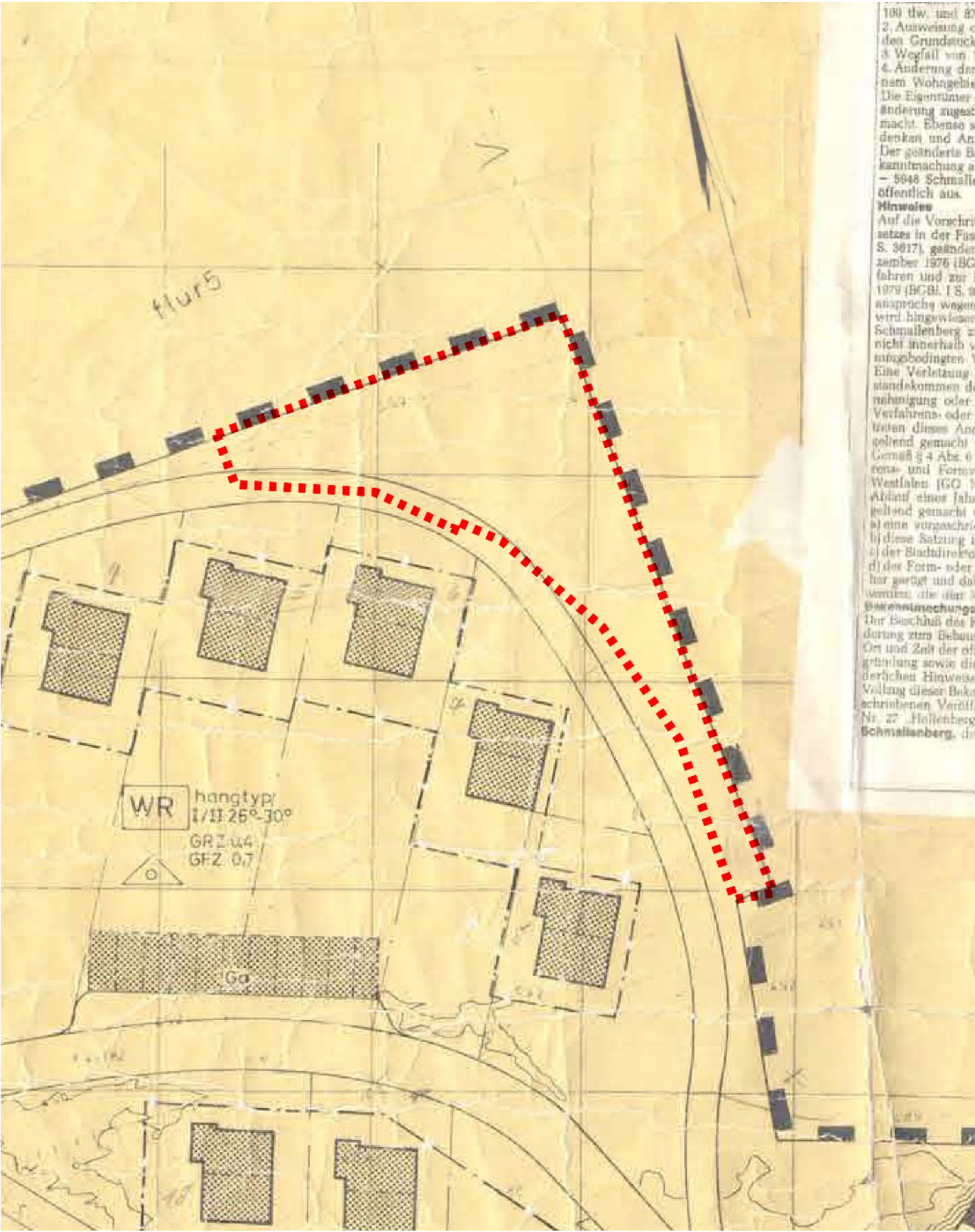


Bebauungsplan Nr. 27 "Hallenberg - Suntelt" - 5. Änderung

Stadt Schmallenberg, OT Bad Fredeburg

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

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



Planzeichenerläuterung
der im Geltungsbereich der 5. Änderung
bisher gültigen Planinhalte

Auszugsweise – 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

Auszugsweise! – reduziert auf die für die Änderung relevanten Festsetzungen und Darstellungen.

- 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 (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 538) 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)

(1.) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2.) Zulässig sind:
1.) Wohngebäude
2.) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3.) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
1.) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2.) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4.) 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
- Geschossflächenzahl

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 Vegetationsstatbeständen 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 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 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 Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02931/69270) 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 der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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 ausgehöhlt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergrößerung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Anlage 1 zur VwVorlage X/934

(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 Schmallenberg am 29.09.2022 gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmallenberg, 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 Schmallenberg 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.

Schmallenberg, 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 Schmallenberg am _____ den planungsrechtlichen Teil der Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde gebilligt.

Schmallenberg, den _____
Bürgermeister: _____
Ratsmitglied: _____
Schriftführer: _____

Geometrische Eindeutigkeit:

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

Schmallenberg, den _____

(2) Gem. § 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 Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Schmallenberg, den _____
Der Bürgermeister

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

Schmallenberg, den _____
Der Bürgermeister

(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.

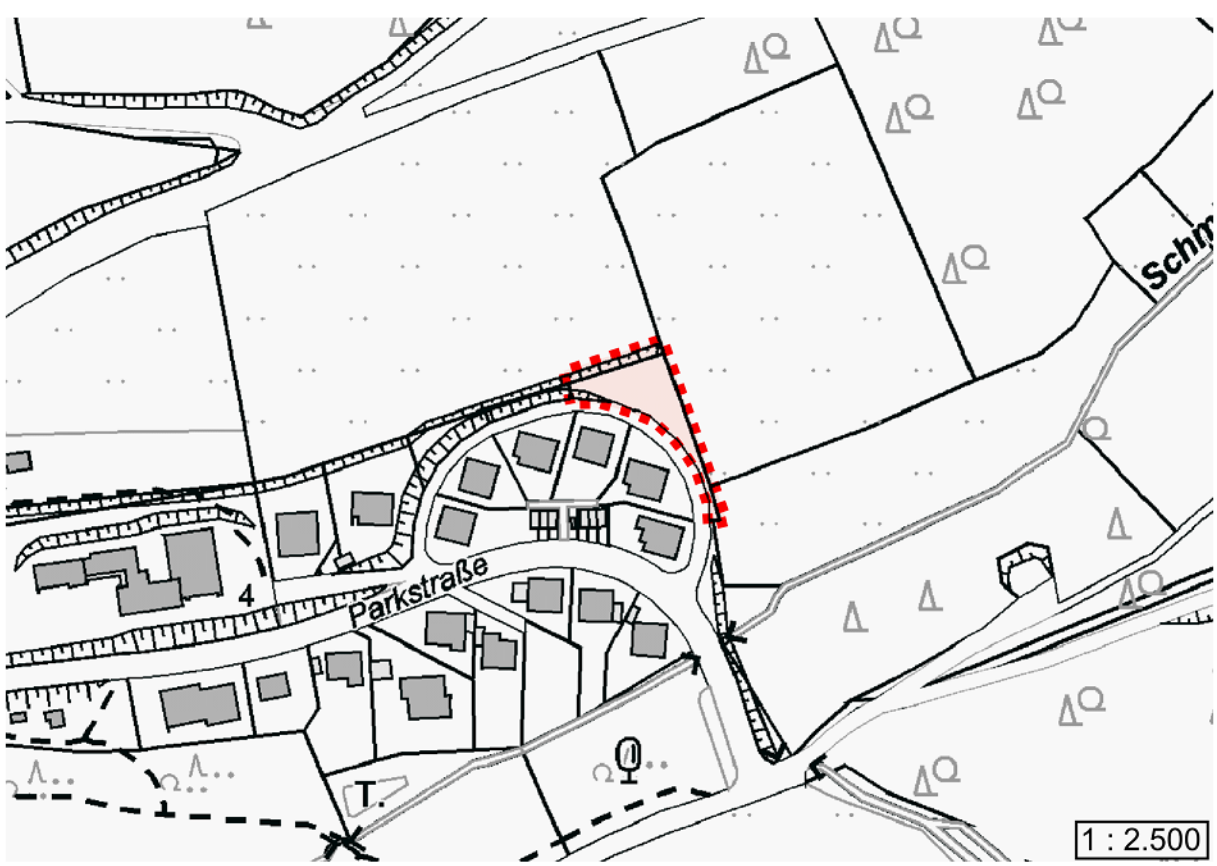
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hallenberg - Suntelt“, Stadteil Bad Fredeburg, mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Bescheinigung:

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

Schmallenberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Übersichtsplan



Stadt Schmallenberg
Stadteil Bad Fredeburg

Bebauungsplan Nr. 27 „Hallenberg - Suntelt“

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

Entwurf und Bearbeitung:

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

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 96950
Fax: 02974 969516
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksberechnung



Bad Fredeburg, den 14.11.2023