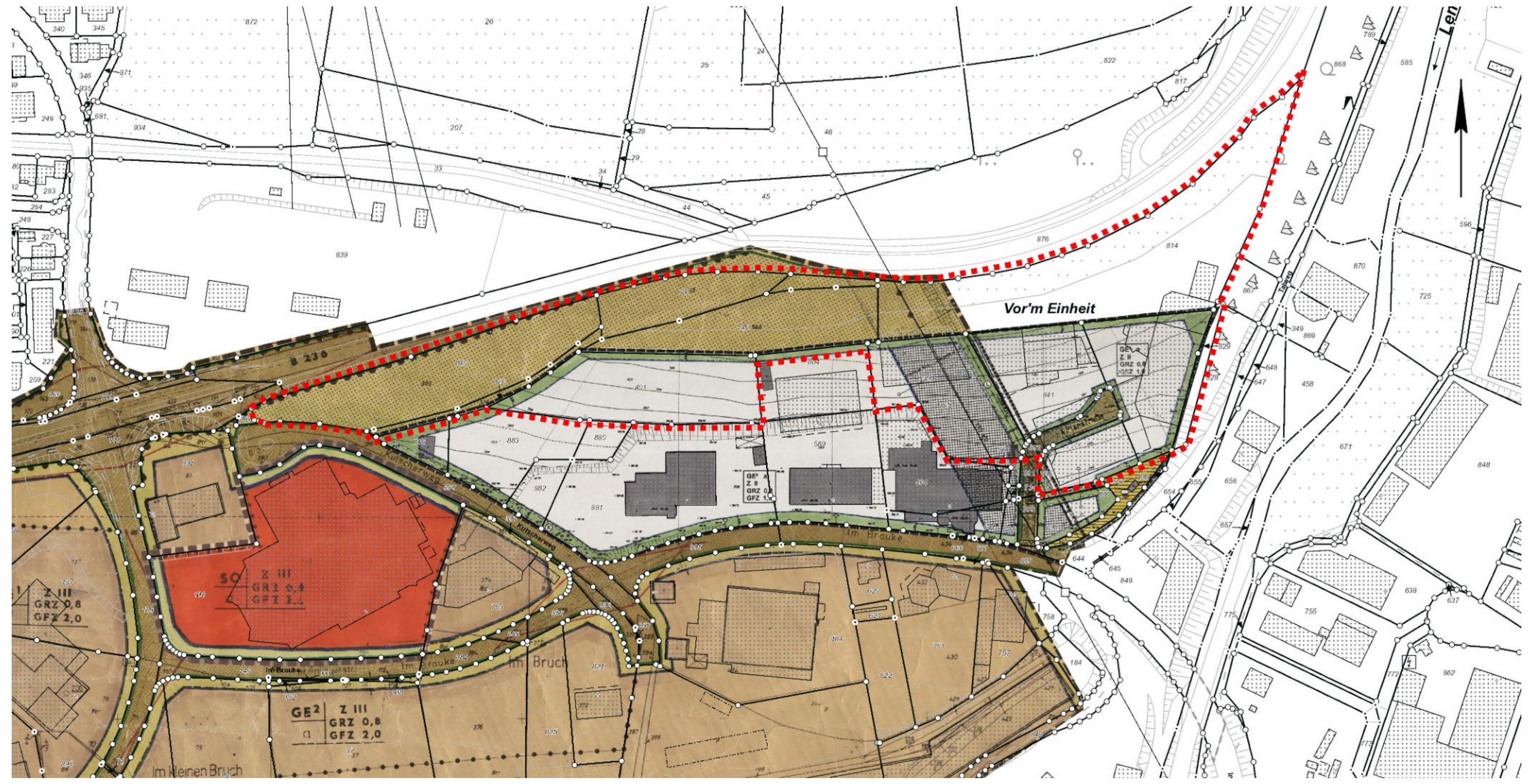
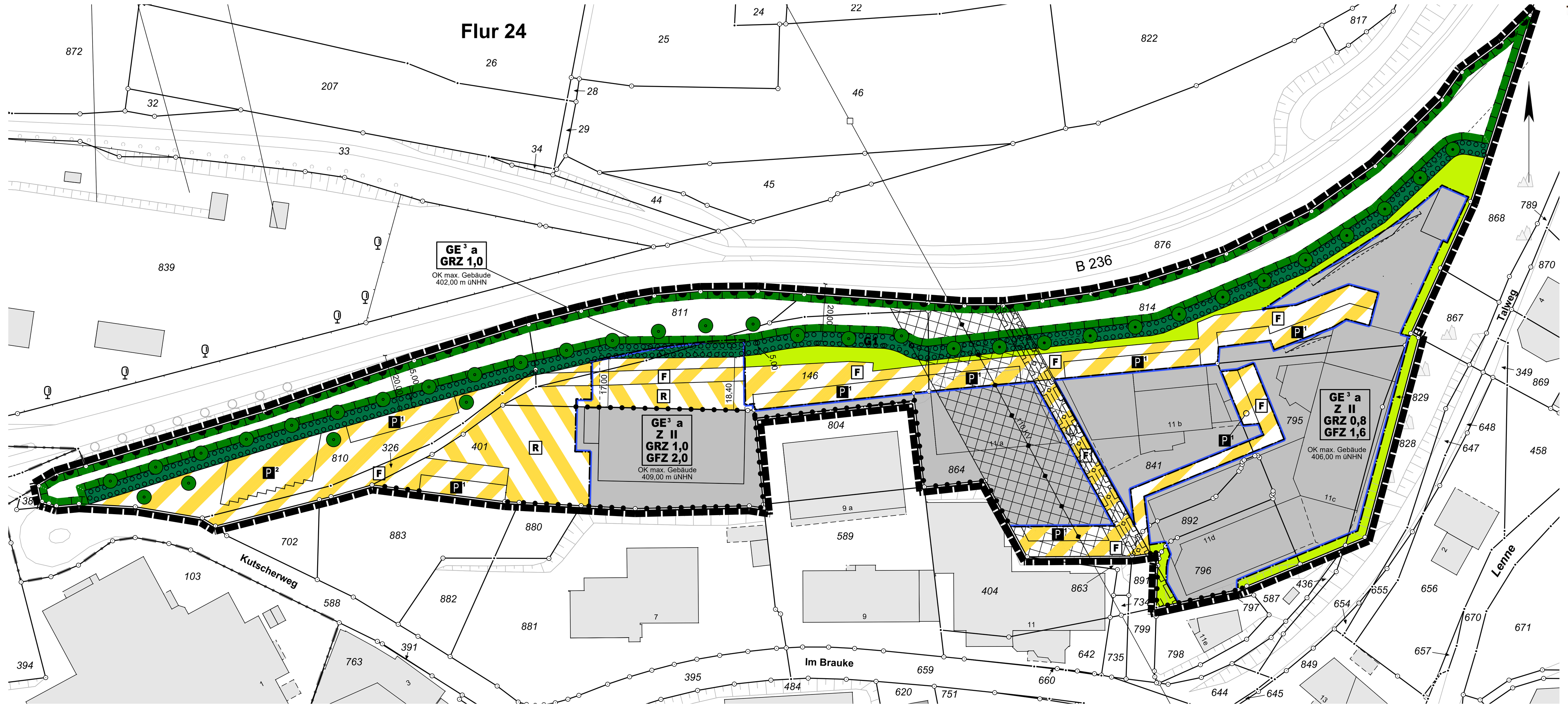
Anlage 1 zur VwVorlage X/1154

Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a "Auf der Lake I"



Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Auf der Lake I"



Textliche Festsetzungen

1) Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 Abs. 13 BauGB)

Neuverlegungen der Versorgungsträger sind von diesen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

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.
Bei baulichen Maßnahmen im oder in Nähe des Schutzstreifens der Gasleitung sind die „Hinweise bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen (Erdgasleitungen und Kabel) der RWE Gas" zu beachten.

3) Straßenböschungen auf dem Baugrundstück (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

4) Eingeschränkt bebaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 24 BauGB)

Für die im Bereich des Schutzstreifens der 110-KV-Freileitung festgesetzte, eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche bestehen folgende Vorbehalte:

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen Eigentümer/Bauherr und RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
Grundsätzlich sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:
Gemessen ab dem südlich dem Plangebiet nächstgelegenen Masten der Freileitung darf im Bereich zwischen 20 und 100 m Abstand eine Gebäudehöhe von 406,10 m ü. NN nicht überschritten werden, im Bereich zwischen 100 und 125 m Abstand beträgt dieses Maß 407,40 m ü. NN, im Bereich zwischen 125 und 150 m Abstand 409,10 m ü. NN.
Alle Gebäude müssen eine harte Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, erhalten. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat in seiner Sitzung am ________ gem. §2 Baugesetzbuch die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom ________ bis ________ gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ________ bis ________ einschließlich gem. § 4 Abs 1 BauGB stattgefunden.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Offenlagebeschluss und Offenlage
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat am ________ beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ________ ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________ durchgeführt.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig der Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2BauGB durchgeführt.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schmallenberg hat in seiner Sitzung am ________ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Schmallenberg vom ________ überein.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

....
Schriftführerin

Inkrafttreten
Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ________ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht gesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Bescheinigung
Die Übereinstimmung dieses Plans einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Schmallenberg, den ________

....
Der Bürgermeister

Planzeichenerläuterung

der im Geltungsbereich der 6. Änderung
bislang gültigen Planinhalte
Auszugsweise! – reduziert auf die für die Änderung relevanten Festsetzungen und Darstellungen.

Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE² – Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3-6, 8 und 9 BauNVO)

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe -hierzu siehe unten unter (3) Nr 3) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht unter die Abstandsklassen V (Mindestabstand zur Wohnbebauung 300m) bis I (Mindestabstand 1.500m) des Abstandserlasses NRW 98 in der z.Zt. gülten Fassung fallen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ansonsten als „Gewerbebetriebe aller Art" (Abs. 2 Nr. 1) allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden auf Grundlage des §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen – Ausnahmsweise siehe nachfolgend unter (3) Nr. 3 und 4.
Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Beibehaltung der bisherigen Gebietscharakteristik auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.
(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,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe – wenn nachgewiesen wird, dass diese keine städtebaulichen und regional- sowie landesplanerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben – für:
   - Baustoffe,
   - Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugersatzteile und -zubehör,
   - Brennstoffe,
   - Möbel,
   - Holzwaren,
   - Sanitär- und Heizungsbedarf,
   - Zweirad mit Zubehör,
   - Bau- und Heimwerkerartikel und
   - Bodenbeläge mit Farben, Lacken und Tapeten

   Außerdem können Einzelhandelsbetriebe, die in direktem wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder des Handwerks stehen, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich nicht einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.
4. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen oder sonstigen Anlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung der Bebauungsplanänderungen vorhanden sind und die nach den übrigen hier getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung unzulässig waren (Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 und 2 BauNVO)

Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen „Vergnügungsstätten" (Abs. 3 Ziffer 3) werden auf Grundlage des §1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I I	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze (gem. §§16, 17 und 20 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a – Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäude dürfen 50 m Länge überschreiten, jedoch sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)
Bauliche Maßnahmen innerhalb der Freihaltezone der 110 KV-Freileitung nur zulässig vorbehaltlich der Zustimmung und unter Beachtung etwaiger Auflagen der RWE.
(siehe hierzu ergänzend unter „Textliche Festsetzungen" Nr. 5 und „Hinweise" – 1. Spiegelstrich)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün

Straßenverkehrsfläche

Gehweg
(zur öffentlichen Verkehrsfläche siehe auch unter „Textliche Festsetzungen" Nr. 3 und „Hinweise" – 2. und 3. Spiegelstrich)

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 NauGB)

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
Hier: 110 KV – Freileitung mit Freihaltezone (beidseits 19 m)

Unterirdische Hauptversorgungsleitung
Hier: Erdgasleitung DN 200 mit Schutzstreifen (beidseits 3 m)

Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der RWE / VEW zu belastende Fläche (Erdgasleitung DN 200)
(siehe hierzu auch unter „Hinweise" – 3. Spiegelstrich)

Textliche Festsetzungen

1) Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 Abs. 13 BauGB)

Neuverlegungen der Versorgungsträger sind von diesen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

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 ortsgerechten Grundstücksbepflanzung, und dazu, was unter standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Einzelnen zu verstehen ist sind den entsprechenden Merkblättern des Amtes für Agrarordnung, Soest zu entnehmen, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.
Bei baulichen Maßnahmen im oder in Nähe des Schutzstreifens der Gasleitung sind die „Hinweise bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen (Erdgasleitungen und Kabel) der RWE Gas" zu beachten.

3) Straßenböschungen auf dem Baugrundstück (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

4) Eingriff-/Ausgleichszuordnung (gem. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe hierzu Bebauungsplanbegründung Kapitel „Natur und Landschaftsschutz") durch die neu ausgewiesene Baugrundstücksfläche bedingte Eingriff wird durch die im vg. Kapitel unter „Ausgleichserfordernis A" aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsfläche(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 Gesamtbaugrundstücksfläche 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 „Ausgleichserfordernis B" aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsfläche(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 Erschließungsanlagen respektive dem durch sie bedingten Landschaftseingriff zugeordnet.

5) Eingeschränkt bebaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 24 BauGB)

Für die im Bereich des Schutzstreifens der 110-KV-Freileitung festgesetzte, eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche bestehen folgende Vorbehalte:

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen Eigentümer/Bauherr und RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
Grundsätzlich sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:
Gemessen ab dem südlich dem Plangebiet nächstgelegenen Masten der Freileitung darf im Bereich zwischen 20 und 100 m Abstand eine Gebäudehöhe von 406,10 m ü. NN nicht überschritten werden, im Bereich zwischen 100 und 125 m Abstand beträgt dieses Maß 407,40 m ü. NN, im Bereich zwischen 125 und 150 m Abstand 409,10 m ü. NN.
Alle Gebäude müssen eine harte Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, erhalten. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden.

Planzeichenerläuterung

der im Geltungsbereich der 6. Änderung
zukünftigen gültigen Planinhalte
Auszugsweise! – reduziert auf die für die Änderung relevanten Festsetzungen und Darstellungen.
Alle nicht aufgeführten Festsetzungen und Darstellungen des Ursprungplanes behalten auch für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit!

Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE³ – Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3-6, 8 und 9 BauNVO)

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe -hierzu siehe unten unter (3) Nr. 2) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht unter die Abstandsklassen V (Mindestabstand zur Wohnbebauung 300m) bis I (Mindestabstand 1.500m) des Abstandserlasses NRW 98 in der z.Zt. gülten Fassung fallen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

(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
2. Außerdem können Einzelhandelsbetriebe, die in direktem wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder des Handwerks stehen, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich nicht einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen „Vergnügungsstätten" (Abs. 3 Ziffer 3) werden auf Grundlage des §1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I I	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze (gem. §§16, 17 und 20 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl

OK max. Gebäude 402,00 m üNHN – Die Höhe der baulichen Anlagen (OK = Oberkante) darf die angegebene Höhe 402,00 bzw. 409,00 m üNHN nicht überschreiten. Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück.
Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine, Werbetafeln und Aufzugschächte zugelassen werden.

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a – Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Gebäude dürfen 50 m Länge überschreiten, jedoch sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche – unterirdisches Gebäude mit Erdreich überschüttet

Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)
Bauliche Maßnahmen innerhalb der Freihaltezone der 110 KV-Freileitung nur zulässig vorbehaltlich der Zustimmung und unter Beachtung etwaiger Auflagen der RWE.
(siehe hierzu ergänzend unter „Textliche Festsetzungen" Nr. 5 und „Hinweise" – 1. Spiegelstrich)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Private Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P¹	Private Parkfläche PKW
P²	Private Parkfläche LKW
R	Fläche für Ein- und Ausfahrt und Rangieren
F	Fahrspur

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 NauGB)

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
Hier: 110 KV – Freileitung mit Freihaltezone (beidseits 19 m)

Unterirdische Hauptversorgungsleitung
Hier: Erdgasleitung DN 200 mit Schutzstreifen (beidseits 3 m)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der RWE / VEW zu belastende Fläche (Erdgasleitung DN 200)
(siehe hierzu auch unter „Hinweise" – 3. Spiegelstrich)

G1 – Private Grünfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

G1 – Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zum Erhalt und zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit einer max. Höhe von 1,50 m mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

Dazu gehören:

Baumarten:	Straucharten:
- Sand-Birke (Betula pendula)	- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)	- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)	- Hasel (Corylus avellana)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)	- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Sal-Weide (Salix caprea)	- Hundsrose (Rosa canina)
- Zitter-Pappel (Populus tremula)	

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.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Hier: Entwicklung einer Streuobstwiese

Pflanzenarten:
Apfelsorten: Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel
Birnensorten: Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Pastorenbirne
Pflaumen: Brühler Frühzwetsche, Große Reneclaude, Hauszwetsche
Kirschen: Schwarze Knorpelkirsche, Hedelinger Riesen

Pflanzgröße:
Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe, Pflanzabstand mind. 10 x 10 m

Pflege:
Pflanzenverankerung mittels Dreibock, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

Die Fläche unter den Obstbäumen ist zukünftig wie folgt extensiv zu bewirtschaften:
- Mahd ab dem 15.06. und/oder extensive Beweidung (max. 2 GVE/ha), keine Winterbeweidung
- Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel und Pflanzenbehandlungsmittel.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 Bau GB)

Bäume, zu pflanzen (Laubbäume)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Bäume, zu erhalten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	Wirtschaftsgebäude (vorhanden)
	Böschung (vorhanden)

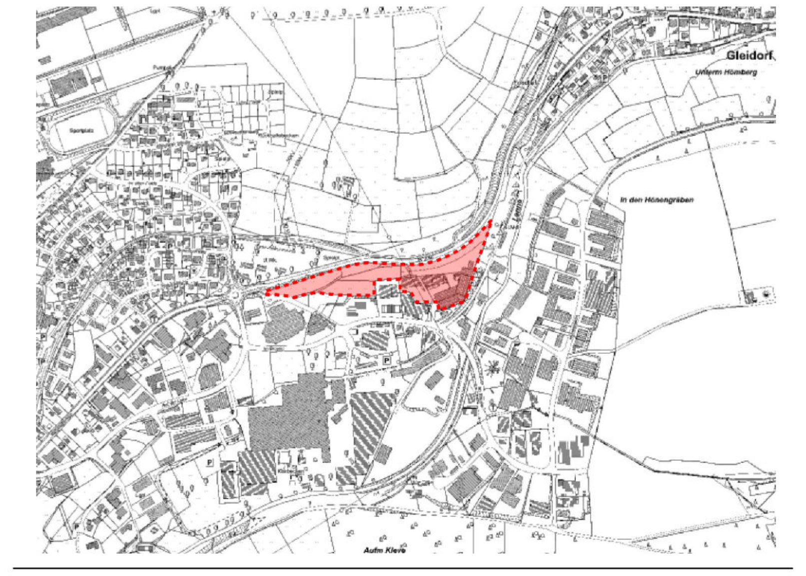
Hinweise

- Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen – hier dem so genannten „Elektrosmog" (durch die 110-KV-Freileitung) – sollte gem. Anhang 3 zum Abstandserlass NRW 1998 zu einer solchen Einrichtung – auch in einem Gewerbegebiet – ein Schutzabstand von 10 m vorgesehen werden. Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Als schutzwürdige Gebiete sind solche Gebäude und Grundstücke anzusehen, in oder auf denen nach bestimmungsgemäßer Nutzung Personen regelmäßig länger – mehrere Stunden – verweilen.
Bei der Organisation der betroffenen Betriebsgrundstücke und den betrieblichen Abläufen darauf, sollte diesem Aspekt möglichst Rechnung getragen werden, um etwaige Beeinträchtigungen oder gar Gefährdungen auf diesem Wege auszuschließen.
Im Bereich des 110-KV-Freileitungsschutzstreifens darf die Fahrbahnhöhe max. 395,00 m über NN betragen.
Alle weiteren im Zusammenhang mit der Straße stehenden Baumaßnahmen (Errichtung von Straßenbeleuchtungsmasten, Anpflanzung von Bäumen, etc.) sind separat mit der RWE Transportnetz Strom abzustimmen.
- Beabsichtigte Neuanlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen anhand von Detailplanungen frühzeitig mit dem RWE Regionalzentrum Süd-Westfalen-Siegerland in Arnsberg (Tel. 02931/842523) abgestimmt werden. Grundsätzlich ist der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- oder -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig. Generell sind bei baulichen Maßnahmen im oder in der Nähe des Schutzstreifens der Gasleitung die „Hinweise bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen (Erdgasleitungen und Kabel) der RWE Gas" zu beachten.
- Gem. §9 Fernstraßengesetz ist im 40-m-Bereich ab dem befestigten Straßenrand der B 236 Folgendes zu beachten:
Die Innen- und Außenbeleuchtung der straßennahen Bebauung bzw. auf dem Gelände ist so zu wählen und auszurichten, dass eine Blendung/Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.
Von den Fenster- und Fassadenmaterialien darf keinerlei Blendewirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgehen. Ein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße besteht zu keiner Zeit.
Die auf die B 236 ausgerichteten Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum befestigten Rand der Bundesstraße dürfen nur Name und Art des Betriebes beinhalten.
Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes bis zu 40 m von befestigten Rand der Bundesstraße bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung nach §9 FStrG.
Außerhalb der 40-m-Zone wird Folgendes zur Beachtung empfohlen:
Wegen der besonderen topographischen Lage des Plangebietes (in Tieflage gegenüber der in Dammlage geführten B 236) ist für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße eine ungehinderte Sicht auf das Gewerbegebiet möglich. Webeanlagen außerhalb des 40 m Bereiches sollten so gestaltet werden, dass sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen (Werbung in wechselnder, veränderlicher oder blinkender Form können die Verkehrsteilnehmer ablenken).
- 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. 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 und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Dieser Bebauungsplan 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. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 30.06.2021 (GV. NW. 2021 S. 822) 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 18.05.2021 (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

Stadt Schmallenberg



Bebauungsplan Nr. 8a - 6. Änderung „Auf der Lake I" Stadtteil Schmallenberg

Gemarkung: Schmallenberg
Flur: 24

Planungsstand:
Vorentwurf

Entwurf und Bearbeitung:

Maßstab 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

Bad Fredeburg, den 06.11.2024