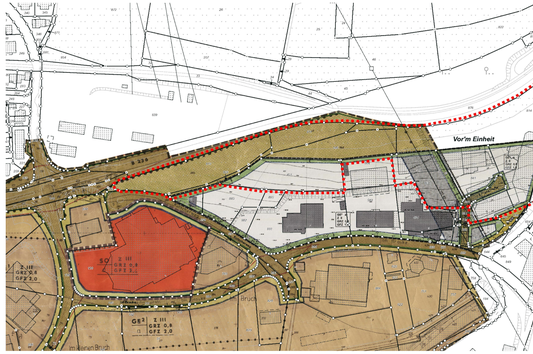
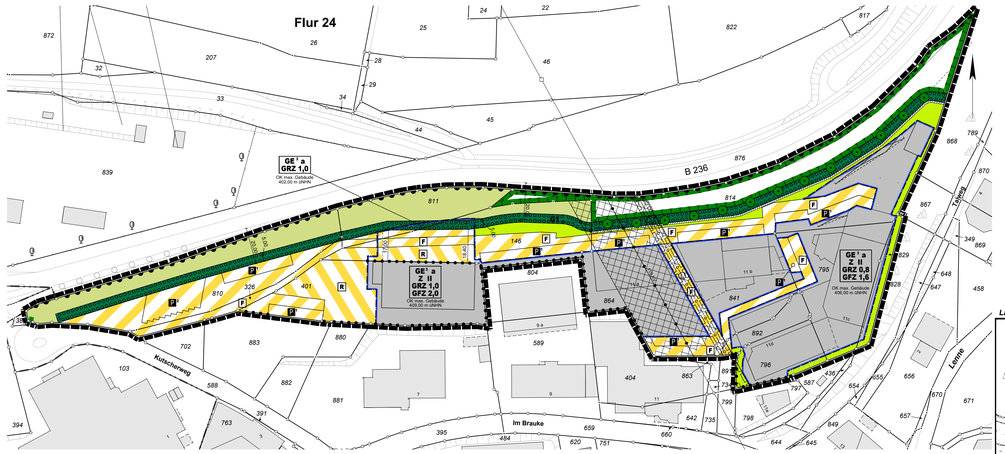
Anlage 1 zur VwVorlage X/1210

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"



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. gültigen 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 Bedeutung 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 dem 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,
   - Sanitäre und Heizungsbedarf,
   - Zweirad mit Zubehör,
   - Bau- und Heimwerkerartikel und
   - Bodenbeläge mit Farben, Lacken und Tapeten

   Außerdem können Einzelhandelsbetriebe, die in direktem wirtschaftlichen und räumlichen 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 zurzeit der Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderungen vorhanden sind und die nach den übrigen hier getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art des baulichen Nutzung unzulässig, dieses Einzelfallprüfungen gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 und 2 BauNVO

Die in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen/zulässigen „Vergnügungsstätten" (Abs. 3 Zifter 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)

| | 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 Freihalterzone 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

Geh-weg
(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 BauGB)

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

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

Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 9 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. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der RWE / VEW zu belastende Fläche
(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, Heckenj zu verwenden.
Weiterführende Informationen zu einer cotsgerechten 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) Eingriffs/-Ausgleichsuordnung
(gem. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der gem. ökologischer Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung (siehe hierzu Bebauungsplanbegründung Kapitel „Natur und Landschaftschutz") durch die neu ausgewiesenen Baugrundstücksfläche bedingte Eingriff wird durch die im vg. Kapitel unter „Ausgleichserforderniss 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 (mallgeboni sind die Bestimmungen des §127 Abs. 2 BauGB) bedingte Eingriff wird durch die im Kapitel „Natur- und Landschaftsschutz" unter „Ausgleichserforderniss 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.

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, Wärmetauscher und Auffugschächte zugelassen werden.

Bauweise, Überbaube 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 Freihalterzone 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 BauGB)

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

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Wirtschaftsgebäude (vorhanden)

Böschung (vorhanden)

G1 – Private Grünfläche
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 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 zu bepflanzen sind.

Dazu gehören:
Straucharten:
- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hundrose (Rosa canina)

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.

Flächen für die Landwirtschaft
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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: Riesenboleanapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel
Birnensorten: Gute Graue, Gute Luise, Köstlichesaus Charmes, Pfetzerbirne
Pflaumen: Bühler Frühzwetsche, Große Renetlaude, Hauszwetsche
Kirschen: Schwarze Knopfkirsche, Hedelinger Riesen

Planzeichen:
Hochstamm, Stammumfangmind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe, Pflanzabstand mind. 10 x 10 m

Pflege:
Hochstamm, Gleichmäßiger Erdbeuck, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 3 Jahren, Einhaltung Schnitt alle 4 Jahre wenn 10 bis 30 Standjahr, Umtriebszeitpflege

Die Fläche unter den Obstbäumen ist zukünftigwy folgt extensiv zu bewirtschaften
- Mahd ab dem 15.06. und jeder extensiven Bewaidungmax. 2 GVE/ha), keine Mitbeweidung
- 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)

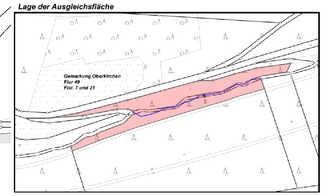
Bäume, zu erhalten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Trockenmauer

Trockenmauer mit großen Fugenanteilen (geeignet als Lebensraum für Eidechsen), (Steingröße ca. 0,7x0,7x0,7)

Auf dem Grundstück Gemarkung Oberkirchen, Flur 49, Flurstück 7 sowie auf dem zwischen Lenne und südlich verlaufendem Wirtschaftsweg liegenden Teilstück des Flurstücks 21 wurde ein abgängiger Fichtenbestand im Tairaum der Lenne gerdünnt und es erfolgt eine dauerhafte Freihaltung der Fläche von Nadelholz. Die Fläche ist mittels gelenkter Sukzession entwickelt. Hierzu sind die Fichten bodennah gefällt und aus der Fläche herausgezogen wurden. Die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze entlang des Baches waren zu erhalten. Anschließend bleibt die Fläche sich selbst überlassen. Es sind lediglich alle 5 Jahre Pflegegänge durchzuführen, um aufkommende Gehölze zurückzuschneiden und so das Tal offenzuhalten. Aufkommende Erlennaturverjüngung am Bach soll stehenbleiben.

Lage der Ausgleichsfläche



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 vorhersehbarer Nutzung Personen regelmäßig länger – mehrere Stunden – verweilen.
  Bei der Organisation der betroffenen Betriebsgrundstücke und den betrieblichen Abläufen darauf, sollte ihrem Aspekt möglichst Rechnung getragen werden, um etwaige Beeinträchtigungen oder gar Gefährdungen auf diesem Wege auszuschließen.
  Im Bereich des 110-KV-Freileitungsschutzstreifens darf die Fahrtabhöhte 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.
- Bodeneingriffe Neuanlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Gebäuderbeiten, Grünanlagen und Bepflanzungen in Bereich der Versorgungsanlagen müssen anhand von Detailplanungen frühzeitig mit dem RWE Regionalzentrum Süd-West Dortmund in Arnsberg (Tel. 02931/842232) abgestimmt werden. Grundsätzlich ist der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenarbeiten (> 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/Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.
  Die Verwendung von Glas- und Fassadenmaterialien darf keinerlei Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgehen. Ein Ausgleich 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 gefahrenen B 236) ist für die sehr exponierte auf der Bundesstraße eine ungehinderte Sicht auf das Gewerbegebiet möglich. Werbeanlagen außerhalb des 40 m Bereiches sollten so gestaltet werden, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen (Wirkung in wechselnder, veränderlicher oder blinkender Form können die Verkehrsteilnehmer ablenken).
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Wege, Gräben, Grabhügel, Wrackteile und auch 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 Ltd. Archäologen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/937570, 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 Ermächtigung zur Fortsetzung vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals die erfordern und plan 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

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, Heckenj zu verwenden.

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.

Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I" der Stadt Schmallenberg im Stadtteil Schmallenberg wurde vom Rat der Stadt Schmallenberg am _____ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _____ im Amtsblatt der Stadt Schmallenberg bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht worden.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige 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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung sowie Überlassung aller sachdienlichen Informationen wurde aufgefordert.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der Änderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegen und wurde parallel dazu im Internet veröffentlicht.
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich. Die Aufforderung zur Stellungnahme erging mit Schreiben vom _____.
Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _____ im Amtsblatt der Stadt Schmallenberg bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht worden.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister

(7) Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallenberg am _____ im Amtsblatt der Stadt Schmallenberg bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit Begründung eingesehen werden kann.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I", Stadtteil Schmallenberg mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Schmallenberg, den _____

Der Bürgermeister

Stadt Schmallenberg

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

Gemarkung: Schmallenberg
Flur: 24

Planungsstand:
Entwurf

Maßstab 1:1000

Entwurf und Bearbeitung:

ÖbVI Markus Schulte
ÖbVI Kevin Rau
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bad Fredeburg
Alter Rathaus 1 a
57392 Schmallenberg
Tel.: 02974 969616
Fax.: 02974 969616-19
e-mail: info@oebvivermessung.schulte.de

Katasternachweisung · Ingenieurvermessung · Teilungsvertretung · Grundstücksberatung

Bad Fredeburg, den 26.02.2025