STADT LENNESTADT

Bebauungsplan Nr. 141
Halberbracht Wohngebiet "An den Birken"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
(gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 01.02.2011

öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 11.02.2011

- Westfälische Rundschau am 11.02.2011

Lennestadt, 02.06.2014
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Westfalenpost am 14.05.2013
- Westfälische Rundschau am 14.05.2013

Öffentliche Unterrichtung durchgeführt vom 23.05.2013 bis einschließlich 25.06.2013

Lennestadt, 02.06.2014
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:
- Westfalenpost am 28.11.2013

- Westfälische Rundschau am 28.11.2013

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 07.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014

Lennestadt, 02.06.2014
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
(gem. § 10 BauG B)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan

am ..... gem. § 10 BauGB beschlossen.

Des weiteren wurde die gem. § 9 Abs. 8 BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, 02.06.2014
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darstellung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 13.06.2014

- Westfälische Rundschau am 13.06.2014

Lennestadt, 17.06.2014
Der Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte

am ..... betrifft.

Olpe, ...
Der Landrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO i.V.M. PlanzV 90

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

WA — Allgemeines Wohngebiet **WA** (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 16 bis 19 BauNVO)

0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sind zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen (Freiflächen)

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (gem. § 86 BauO NRW)

SD — Dachform: Satteldach

36°-48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Die beim Straßenbau anfallende Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

HINWEIS:

Vor Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist der Untergrund hinsichtlich Bodenbelastungen und der Umgang mit diesen gutachtlich zu untersuchen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

SPE — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Waldabstandszone)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, deren Böden (erheblich) mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem.§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Im Bereich der gekennzeichneten Fläche (gesamtes Baugebiet) besteht eine geogene Hintergrundbelastung. Hier ist die Abdeckung von Spielbereichen und Nutzgärten auf den Baugrundstücken mit 60cm unbelastetem, durchwurzelungsfähigem Boden erforderlich. Zwischen Abdeckung und belastetem Boden ist eine Grabsperre (Vliesabdeckung) anzulegen.
2. Anfallender Bodenabtrag (Aushub) ist möglichst auf dem Grundstück wieder einzubauen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist die Verbringung auf andere Flächen in Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Umweltamt des Kreises vorzunehmen. Diese gilt auch für Umlagerung des vorhandenen Bodens auf dem Grundstück. Zwischen Abdeckung und belastetem Boden ist eine Grabsperre (Vliesabdeckung) anzulegen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem.§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche befindet sich ein für eine Bebauung unzureichend tragfähig verfüllter Trichterkanal des Grundlüfters. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung dieses Bereiches auf der Grundlage eines Bodengutachtens entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen (Verdichtung der Auffüllung, Bergschadensicherung u.ä.) vorzunehmen sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141 Wohngebiet "Halberbracht - An den Birken" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (gem. § 86 BauO NRW)

1.1 Dächer

Dachform: Satteldach
Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und versetzte Pultdächer als Sonderform des Satteldaches zulässig.
Die Festsetzung gilt ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hier auch begrünte Flachdächer zulässig. Ausnahme: Balkonnutzung.

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite/-front auszurichten.

Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze
Bei Grenzgaragen sind Dachneigungen von mind. 30° zulässig.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial sind Natur- und Kunstschiefer sowie Ton- und Betondachsteine in den Farbtönen asphaltgrau (RAL 7012), schiefergrau (RAL 7015), anthrazitgrau (RAL 7016), betongrau (RAL 7023), granitgrau, (RAL 7026), blaugrau (RAL 7031) in nicht glasierter Ausführung zulässig.
Anlagen für Solarenergienutzung auf der Dachfläche sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten: Als Dachaufbauten sind Spitz- und Schleppgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander beträgt mindestens 2,0 m. Spitzgauben sind in einer maximalen Breite von 2,00m, Schleppgauben in einer maximalen Breite von 4,00m zulässig. Die Dachneigung der Spitzgauben und Zwerchhäuser muss der des Hauptdaches entsprechen.

Dachüberstände: Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang darf maximal 0,7 m betragen.

1.2 Fassaden, Wände
Als Fassadenmaterialien sind Putz, Natur- und Kunstschiefer sowie Holz in Form von Leisten- und Bodendeckelschalung zulässig. Die Verwendung von Sichtmauerwerk (Klinker u.ä.), Fliesen und Blockhauselementen ist ausgeschlossen.

1.3 Tür- und Fensteröffnungen
Tür- und Fensteröffnungen sind hochformatig anzulegen. Bei querformatiger Anordnung ist durch entsprechende Teilung der Fenster- und Türelemente der hochformatige Eindruck herzustellen. Von dieser Regelung sind Garagentore ausgenommen.

1.4 Wandhöhen
Bei traufseitiger Gebäudestellung zum Hang (First parallel zum Hang) darf die Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauONW talseitig auf 2/3 der Gebäudelänge 7 m nicht überschreiten. Bei giebelseitiger Gebäudestellung zum Hang (Firstrichtung senkrecht zum Hang) darf die rechnerische Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauONW talseitig 9 m nicht überschreiten.

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite/ - front auszurichten.

1.5 Einfriedigungen und Geländeprofilierungen
Einfriedigungen sind nur als Hecken aus Hainbuche, Rotbuche und Weißdorn zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf maximal 1,20m betragen.

Die Gestaltung von Höhendifferenzen des Geländes soll durch Böschungen oder Naturstein(trocken)mauern (Mauerhöhe maximal 1,20m) erfolgen.
Vor Untergeschossen, die talseits frei stehen, ist die Geländeauffüllung zur Schaffung von Terrassenflächen für das darüber liegende Geschoss nicht zulässig.

1.6 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen und Stellplätze, Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.(z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Energie- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen sind.

3. GRÜNORDNUNG - LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAßNAHMEN
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

WA **Ausgestaltung der Flächen im Wohngebiet**

Im **WA**-Gebiet sind je Baugrundstück mindestens 2 großkronige standortheimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen. Mindestens ein Baum ist auf der Straßenseite des Hauses anzupflanzen. Alternativ kann der nicht auf der Straßenseite anzupflanzende Laubbaum ein hochstämmiger Obstbaum sein.

Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen, das Anpflanzen von Nadelgehölzen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ist ausgeschlossen, ebenso wie das Anpflanzen von Kugelformen der nachfolgenden Pflanzliste I.
Pro Baugrundstück sind drei Sträucher der Pflanzliste II zu pflanzen.
Wenn Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken erfolgen, sind diese in Form von Buchen- oder Weißdornhecken auszuführen.

Pflanzliste I (Bäume):

Bergahorn	- *Acer pseudoplatanus*	Spitzahorn	- *Acer platanoides*
Hainbuche	- *Carpinus betulus*	Walnuss	- *Juglans regia*
Eberesche	- *Sorbus aucuparia*	Speierling	- *Sorbus domestica*
Rotbuche	- *Fagus sylvatica*	Traubeneiche	- *Quercus petraea*
Winterlinde	- *Tilia cordata*	Vogelkirsche	- *Prunus avium*
Esche	- *Fraxinus excelsior*		

Pflanzliste II (Sträucher):

Weißdorn	- *Crataegus monogyna bzw. laevigatus*		
Pfaffenhütchen	- *Euonymus europaea*	Hundsrose	- *Rosa canina*
Gemeiner Schneeball	- *Viburnum opulus*	Schmetterlingsflieder	- *Budleia*
Schwarzer Holunder	- *Sambucus nigra*	Bluthartriegel	- *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche	- *Cornus mas*		

SPE **Ausgestaltung der umgebenden Flächen**

Nördlich und östlich des Wohngebiets sind SPE-Flächen festgesetzt, die als extensive Grünflächen mit Laubgehölzgruppen und Sträuchern in stufigem Waldrandaufbau nach Pflanzen-Artenliste bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Nadelbäume sind zu entfernen. Laubgehölze und vereinzelt vorkommende Freiflächen können erhalten werden.

Straucharten	bzw.	Bäume als Heister:	
Schwarzer Holunder	- *Sambucus nigra*	Feldahorn	- *Acer campestre*
Schlehe	- *Prunus spinosa*	Hainbuche	- *Carpinus betulus*
Weißdorn	- *Crataegus monogyna*	Wildapfel	- *Malus sylvestris*
Haselnuss	- *Corylus avellana*	Holzbirne	- *Pyrus pyraster*
		Eberesche	- *Sorbus aucuparia*

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze
1600 Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung
Flur 10 Flurnummer
443,0 Höhenlinie mit Meterangaben über Normalnull

HINWEISE:

1. MAßNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (KLIMASCHUTZ)
nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die Orientierung des Gebäudekörpers und der Dachneigung auf dem nach Westen fallenden Hanggelände des Plangebiets sollte unter dem Aspekt der Möglichkeit aktiver Solarenergienutzung und der Flexibilität für künftige Innovationen festgelegt werden.

2. BODENDENKMÄLER
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 aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lennestadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Fax 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

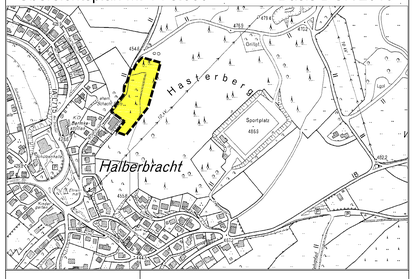
3. EINSICHTNAHME IN AUSSERSTAATLICHE REGELUNGEN
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lennestadt, Thomas-Morus-Platz 1 in 57368 Lennestadt, eingesehen werden.

Stadt Lennestadt
Bebauungsplan Nr. 141

Allgemeines Wohngebiet
"An den Birken"
Halberbracht

Maßstab 1 : 500 Planstand: 28.05.2014

Übersichtsplan M. 1 : 5.000 Basis DGK 2010


Hasterberg
Halberbracht
Sportplatz
Dorfgt.
Kirche
Friedhof
Pfarrhaus
Kapelle
Pfarrheim
Kindergarten
Am Kirchberg
Kirchstraße
Am Sportplatz
Im Kamp
Im Hasterberg
Am Hasterberge
Am Kirchberg
Kirchstraße
Im Kamp
Im Hasterberg
Am Sportplatz