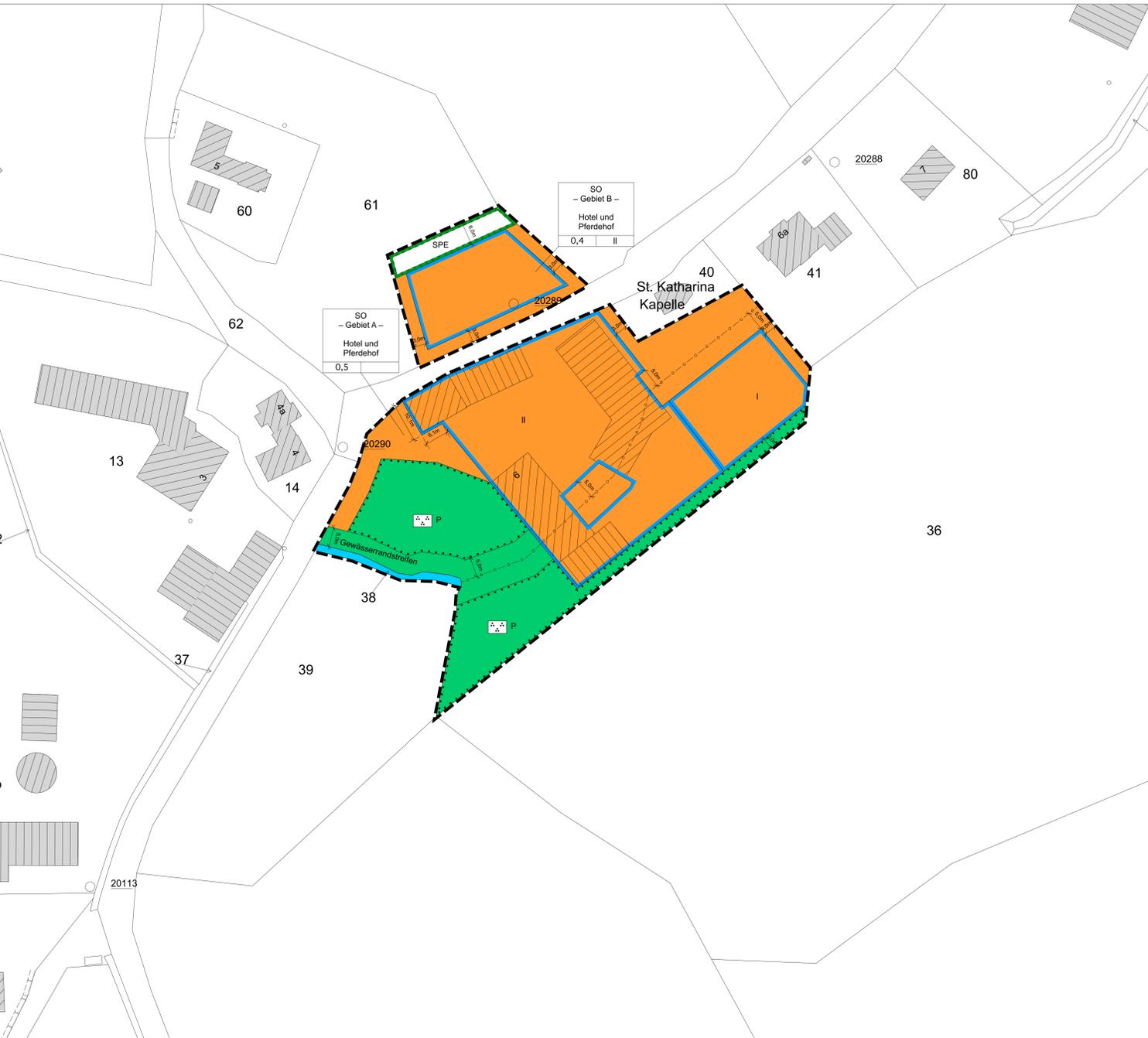




## Bebauungsplan Nr. 157 »Quinkenhof«



### VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> <small>(gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB)</small> Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.03.2016 Öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptatzung:	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> <small>(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)</small> Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung: Öffentliche Unterrichtung durchgeführt vom 31.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017	<b>Öffentliche Auslegung</b> <small>(gem. § 10 BauGB)</small> Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 2.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017	<b>Satzungsbeschluss</b> <small>(gem. § 10 BauGB)</small> 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.	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b> <small>(gem. § 10 BauGB)</small> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung. Tag des Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB am	<b>Geometrische Eindeutigkeit</b> Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeicheneverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am betrifft.
Lennestadt, Der Bürgermeister	Lennestadt, Der Bürgermeister	Lennestadt, Der Bürgermeister	Lennestadt, Der Bürgermeister	Lennestadt, Der Bürgermeister	Siegen.

### I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 und 10 BauNVO)

**Sondergebiet »Hotel und Pferdehof«**  
(siehe auch Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 und 10 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. BAUGRENZE

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

**Baugrenze**

#### 4. GRÜNFLÄCHEN

(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

**Private Grünfläche**

**Zweckbestimmung Parkanlage**

**Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen**

#### 5. WASSERFLÄCHEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB)

**Wasserfläche**

#### 6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

**SPE** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. 4.1 und 4.2 der textlichen Festsetzungen

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. 4.2 der textlichen Festsetzungen**

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

#### 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

**5 Hauptgebäude (Bestand)**

**Nebengebäude / Garage (Bestand)**

**Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksnummer**

**Achse unterirdischer Leitungs-/Kanaltrassen (Lage schematisch)**

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 5 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO »Hotel und Pferdehof«

Das Sondergebiet SO »Hotel und Pferdehof« dient dem Betrieb eines Hotels und sowie eines Pferdehofes sowie den dazugehörigen Einrichtungen und baulichen Anlagen. Das Sondergebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche A und B.

##### 1.1.1 Im Bereich A sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Reitschulen und Reitställe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen für den Reitsport sowie
- untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwänden oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden.

##### 1.1.2 Im Bereich B sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude sowie
- untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwänden oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1 Überschreitung der Baugrenze ist gem. §23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zulässig.

##### 2.2 Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der verrohrten Melbecke

In den mit »eingeschränkte Überbaubarkeit« gekennzeichneten Flächen dürfen bauliche Maßnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO lediglich zur Erneuerung, Erhaltung und Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen erfolgen. Zu entsprechenden Bauanträgen ist mit dem Kreis Olpe, Untere Wasserbehörde ein Einvernehmen herzustellen. Änderungen, Nutzungsänderungen und insbesondere Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

#### 3. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### 3.1 Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dürfen folgende Anlagen und Nutzungen errichtet werden:

- bauliche Anlagen, im Sinne von Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB, die den benachbarten Sondergebieten zugeordnet sind, auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm,
- bauliche Anlagen die den weiteren Nutzungen der privaten Grünflächen dienen, auf einer Fläche von maximal 100 qm,
- Aufenthaltsbereiche, auch überdacht,
- Sitzbänke/fest mit dem Boden verankerte Möblierung,
- Zier- und Nutzgärten,
- Fuß- und Radwege,
- Spielflächen und -geräte für Kinder und Jugendliche,
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdwälle und modellierte Erdhügel-/kuppen,
- Mauern, Zäune, Hecken und sonstige Einfriedungen,
- Entwässerungsgräben und Leitungsstrassen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Die privaten Grünflächen sind darüber hinaus dauerhaft zu begrünen.

##### 3.2 Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen dürfen lediglich

- Wege in wassergebundener Decke, insbesondere solche, die der Unterhaltung des Gewässerrandstreifens dienen sowie
- dauerhaft begrünte Wiesen- und Rasenflächen

errichtet werden. Zu hoch aufwachsende Spontanvegetation ist zurück zu schneiden.

Nicht errichtet werden dürfen insbesondere:

- bauliche Anlagen jeglicher Art, auch
- temporär errichtete oder gelagerte Anlagen/Geräte, die den Abfluss des Gewässers stören könnten,
- die Lagerung von Gegenständen, die durch das Gewässer fortgeschwemmt werden könnten,
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdwälle und modellierte Erdhügel-/kuppen,
- Mauern, Zäune, Hecken und sonstige Einfriedungen,
- Neuanpflanzungen von Bäumen und Gehölzen.

Es gelten die Vorgaben des § 31 Landeswassergesetz i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1, Nr. 20, Nr.25 a und b BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die mit SPE gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Rasenfläche anzulegen. Zudem ist auf einer 3,0 m breiten Fläche innerhalb dieser mit SPE gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Anpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Dazu sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden:

- Corylus avellana Hasel
- Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose

##### 4.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume oder Sträucher sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

### III. HINWEISE

#### 1.1. Artenschutz

Erforderlichen Fällenarbeiten von Gehölzen sind grundsätzlich in dem gesetzlich zulässigem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (vgl. § 64 LG NW) durchzuführen, um Störungen von Nist- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

Um die Gefahr der Tötung von Vögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten oder Anbaumaßnahmen an Gebäudeteilen mit aktuellen Niststandorten außerhalb der Brutzeit der Rauch- und Mehlschwalben zwischen dem 15. September und 28. Februar durchzuführen. Bei Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Lehmester der Schwalben) sind an den neuen Gebäuden entsprechende Möglichkeiten für die Neuanlage der Nester zu gewährleisten.

Um ein Auslösen des Verbotstatbestandes der Tötung von Fledermäusen durch einen Abbruch von Gebäuden mit Fledermaus-Quartieren ausschließen zu können, sind die Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstufenphase der Fledermäuse durchzuführen.

### III. HINWEISE (Fortsetzung)

#### 1.1. Artenschutz (Fortsetzung)

Einige Fledermausarten z. B. die häufigen und weit verbreiteten Zwergfledermäuse, gelten als ausgesprochen kälteresistent, sodass Einzeltierorkommen dieser Art auch im Winterhalbjahr in geeigneten Spaltverstecken an den Gebäuden möglich sind. Damit die Tiere ausreichend agil und fluchfähig sind, sind die Arbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Optimal ist die Durchführung des Abrisses im Herbst (Oktober/November), da sich die Tiere noch nicht im Winterschlaf befinden und gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können.

#### 1.2. Bodenschutz

Bei den Bodenarbeiten sind die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18300 - Erdarbeiten und DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu beachten. Der Baustellerverkehr und die Zwischenlagerung von Materialien sind auf die Bereiche innerhalb der ausgewiesenen Baulflächen zu beschränken. Um Belastungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Betriebsstoffe auszuschließen. Die bauteillich in Anspruch genommenen Flächen sind in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen und Bodenverdichtungen zu beheben.

#### 1.3 Denkmalschutz

Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet Teil A liegt die St. Katharina Kapelle, die als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Lennestadt eingetragen ist.

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/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

#### 1.4 Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordination mit den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

Für die eventuell erforderliche elektrische Versorgung weiterer Gebäude befinden sich innerhalb der Durchfahrtsstraße Stromversorgungsanlagen (Niederspannungskabel und Mittelspannungskabel). Je nach dem zukünftigen Leistungsbedarf von Neubauten müsste ggfs. auch das Niederspannungskabelnetz bis zur C. Stat. Melbecke 6a erweitert werden. Die Kosten für die Erweiterung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Im nördlichen Straßenrand der Straße Melbecke liegen zudem Telekommunikationsleitungen, deren Bestand und Betrieb auch bei der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet werden muss.

### IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016, in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (GV.NRW S. 1162).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicheneverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/GV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. 2016 S. 934).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 929), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

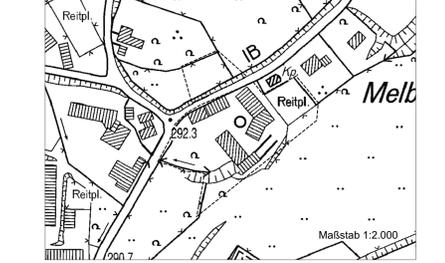
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

## Stadt Lennestadt Bebauungsplan Nr. 157

### "Quinkenhof"

BLATT 1/1  
Gemarkung Elspe  
Flur 60

Maßstab 1 : 500 Planstand 06.12.2017



### Stadt Lennestadt

Der Bürgermeister

Bereich Planung  
Thomas-Morus-Platz 1  
57368 Lennestadt-Altenhundem  
Tel.: 02723 / 608-0  
Fax: 02723 / 608-411

**Norbert Post  
Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de