

Bebauungsplan Nr. 166 "Gewerbegebiet Störmecke"

M.: 1:500 i.O.



Gemarkung Saalhausen, Flur 6 und 7

NORDEN



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(überbaubare und nicht überbaubare Flächen / Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

Kd 324,95 Kd = Kanaldeckel, So = Kanalsohle, Höhe in Meter über Normal Null
So 323,98 (nachrichtliche Übernahme Vermessungsplan Landschaftsverband aus 1998)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

o Offene Bauweise

— Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Ein- und Ausfahrtbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

☉ Zweckbestimmung: Elektrizität, Wasserkraftwerk

6. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

ⓘ Grenze des festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahmen)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⊙ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

⊙ B1 Begrüßungsmaßnahme mit Kennziffer

⊙ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

⊙ E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

⊙ Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer

⊙ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 166 "Gewerbegebiet Störmecke"

⊙ GE-A Umgrenzung von Flächen ohne Aufschüttungen

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung Maximale Höhe baulicher Anlagen Nutzungsschablone

Bauweise GRZ

— Flurstücksgrenze

311 Flurstücksnummer

— vorhandene Bebauung

× 322,64 bestehende Höhe in Meter über Normal Null (nachrichtliche Übernahme Vermessungsplan Landschaftsverband aus 1998)

— vorhandene Böschungen (nachrichtliche Übernahme Vermessungsplan Landschaftsverband aus 1998)

Luftbild M. 1 : 5.000

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 10 BauNVO) -Gewerbegebiete GE § 8 BauNVO-

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die folgenden Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportlich Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO die folgenden Arten der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GE sind alle Anlagen der Abstandsclassen I bis VII (Abstand 1.500 m bis 100 m) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) -Grundflächenzahl- Als Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Gemäß § 22 (1) BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

5. Einfriedungen Geh- und Fahrrecht

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts -GF- sind Einfriedungen nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) -Maßnahme B 1 -Anlage einer Landschaftshecke Auf der Böschung zur B 236 ist eine Landschaftshecke mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen zu pflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris).

Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sal-Weide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare), Lebensbaum (Thuja officinalis). Lebensbäume sind mit einem max. Anteil von 10 % und ausschließlich im östlichen Bereich zu pflanzen.

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzenabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost am
- Westfälische Rundschau am

LenneStadt, den

Der Bürgermeister

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

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:

- Westfalenpost am
- Westfälische Rundschau am

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom bis einschließlich.

LenneStadt, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt LenneStadt hat den Bebauungsplan am gem. § 10 BauGB beschlossen. Des weiteren wurde die gem. § 9 Abs. 8 BauGB beauftragende Begründung beschlossen.

LenneStadt, den

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
- Westfälische Rundschau am

LenneStadt, den

Der Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

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

Olpe, den

.....

Der Landrat

7. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

7.1 Maßnahme E 1: Erhalt und Ergänzung von Gehölzen für die Haselnuß Die Gehölzbestände auf den mit der Kennziffer E 1 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und mit Schwarz-Erle, Wildkirsche und Haselnuß zu ergänzen.

Bäume 1. und 2. Ordnung: Schwarz-Erle, Wildkirsche

Sträucher: Haselnuß

Pflanzgröße: Bäume 1. und 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm unregelmäßig, in Trupps je 5-7, 1-2 Stk/je ergänzen m²

Pflege: Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, 2-jährige Entwicklungspflege

7.2 Maßnahme E 2: Erhalt von vegetationsarmen besonnten Standorten für Reptilien Die Gebüschrückstrukturen und vegetationsarme Bereiche auf den mit der Kennziffer E 2 festgesetzten Flächen sind zu erhalten.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird die folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

1. Bodenauftrag In dem in der Planzeichnung als GE-A umgrenzten Gewerbegebiet sind Aufschüttungen von Boden und/oder Bauschutt, auch als Zwischenschicht, unzulässig.

IV. HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine, aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 NRW).

Boden Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene, humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Evtl. anfallender Bodenaushub aus dem Gebiet ist nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises zu verbringen ist.

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt LenneStadt und /oder die Bezirksregierung Arnsberg -Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel.: 02931/620; Fax: 02931/622520) zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten. Evtl. Bodenaushub aus dem Gebiet ist nur in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises zu verbringen ist.

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.

Planbearbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS | Soethbacher Weg 86
50712 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h.kunze@hks-online.de
www.hks-online.de

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

Stadt LenneStadt

Bebauungsplan Nr. 166

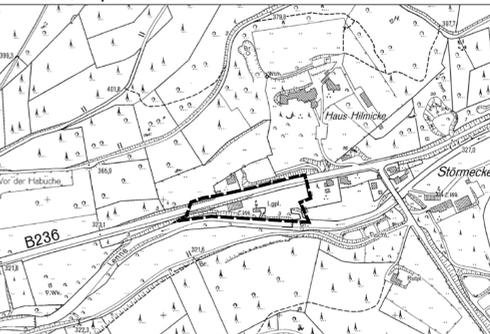
"Gewerbegebiet Störmecke"

Maßstab 1 : 500

Planstand: 05.01.2018

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de



Stadt LenneStadt
Der Bürgermeister

Thomas-Morus-Platz 1
57368 LenneStadt-Altenhundem
Tel.: 02723 / 608-0