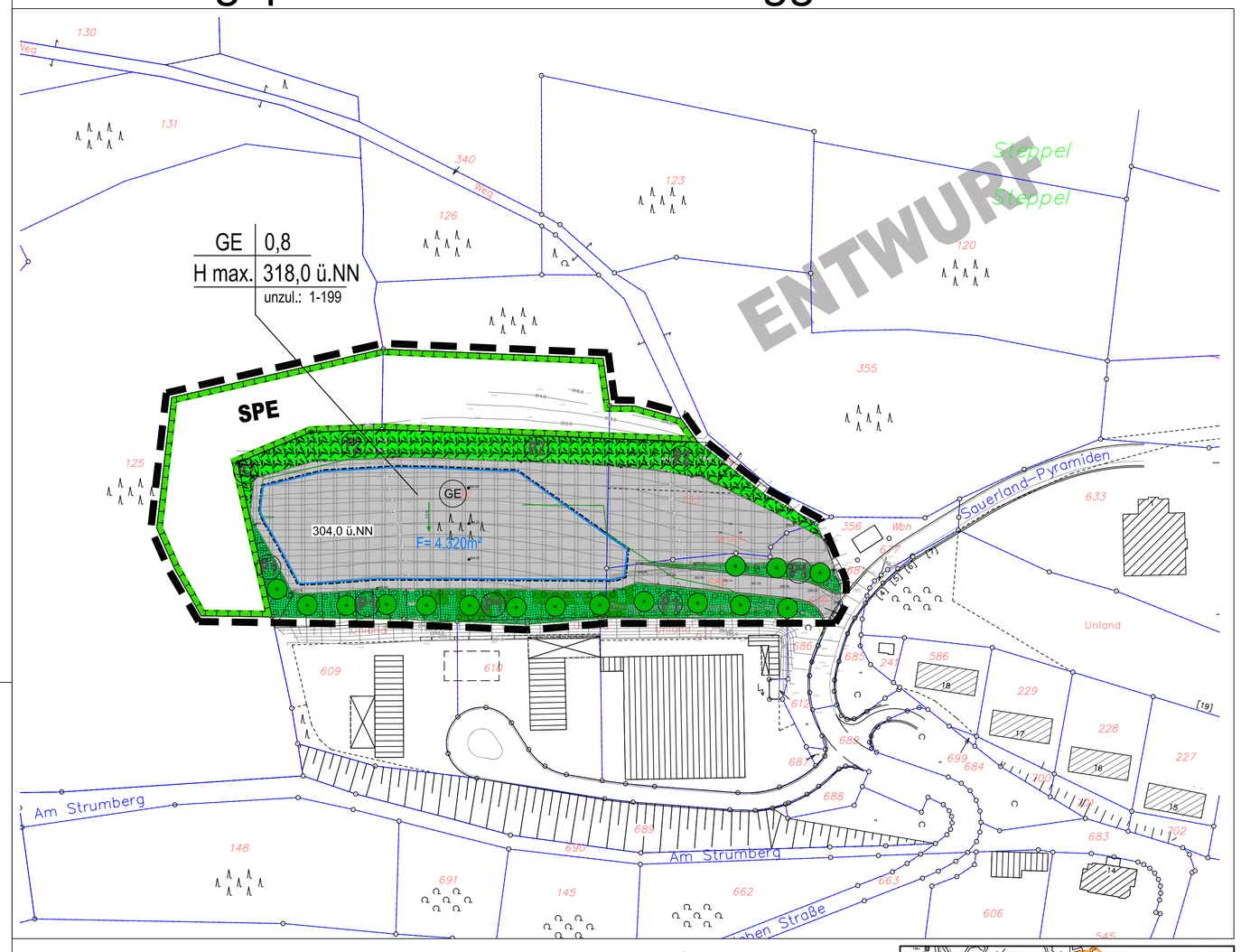
STADT LENNESTADT

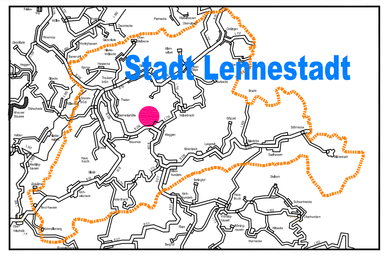
Bebauungsplan Nr. 72 IV Meggen "Sachtleben IV"



GEMARKUNG ELSPE, FLUR 20

NORDEN

M. 1:1000



Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	Geometrische Eindeutigkeit	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB)	Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)	Inkrafttreten des Plans (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)
Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.11.2011 Öffentliche Bekanntmachung gem. §14 der Hauptsatzung: Westf. Rundschau am 25.11.2011 Westfalenpost am 25.11.2011 Lennestadt, xx.xx.201x Der Bürgermeister	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerversammlung am 12.12.2011 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 13.12.2011 bis 16.12.2011 im Bereich Planung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerungen und Erörterung gegeben wurde. Lennestadt, xx.xx.201x Der Bürgermeister	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	Mit Schreiben vom xx.xx.201x und einer Fristsetzung bis zum xx.xx.201x Lennestadt, xx.xx.201x Der Bürgermeister	Entwurfsbeschluss am xx.xx.201x Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: Westf. Rundschau am xx.xx.201x Westfalenpost am xx.xx.201x Auslegung vom xx.xx.201x bis xx.xx.201x (einschließlich) Lennestadt, xx.xx.201x Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am xx.xx.201x gem. §10 BauGB beschlossen. Desweiteren wurde über die nach § 9 (8) BauGB beizufügende Begründung beschlossen. Lennestadt, xx.xx.201x Der Bürgermeister	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. §14 der Hauptsatzung: Westf. Rundschau am xx.xx.201x Westfalenpost am xx.xx.201x Tag des Inkrafttretens nach §10(3) BauGB am xx.xx.201x Lennestadt,..... Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE:

- §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2.414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl I. S. 58)
- Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 _ 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass)

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

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

GE Gewerbegebiet **GE** (gem. § 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

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

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

H max. 318,00 müNN Maximale Höhe baulicher Anlagen (entspricht ca. 14m über Niveau Plateau)

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)

Baugrenze
für die überbaubaren **GE** Grundstücksflächen

4. 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)

P1 Private Grünflächen zum Erhalt von Pflanzen und für Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern

Private Grünfläche als Sukzessionsfläche (Fläche für die natürliche Wiederbegrünung)

Einzelbäume 1. und 2. Ordnung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 72 IV Gewerbegebiet "Meggen - Sachtleben IV" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Gewerbegebiete **GE** (gem. § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

In dem GE-Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 _ 8804.25.1 vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig (unzul. 1-199).
Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.
Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch die mit * gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklassen V und VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinaus gehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Im Bebauungsplangebiet sind (gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Einzelhandel in untergeordneter Zuordnung (VKmax 5% der Betriebsfläche bis max. 100 m²) zu verarbeitenden Betrieben sowie in Verbindung mit Handwerksbetrieben und Großhandelsbetrieben. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Lennestädter Liste sind ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Betriebe zur Ausübung der Prostitution.

1.1.1 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen des GE- Gebietes unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Klimaschutz) (nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Um eine effiziente Nutzung von Solarenergie auf dem nach Süden abfallenden Hanggelände des Plangebiets zu ermöglichen, werden Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen. Dabei darf die in müNN festgesetzte maximale Gebäudehöhe (entspricht ca. 14m über geplanter Geländehöhe) nicht überschritten werden:

Flachdach (Neigung max. 10°)
Zulässig sind flache und flach geneigte Dächer bis max. 10° Neigung.

Pultdach (Neigung max. 35°)
Zulässig sind Pultdächer, deren Traufe im Bereich zwischen der Südwest- bis Südostseite der Gebäude angeordnet ist.

Asymmetrisches Satteldach (flache Dachseite Neigung max. 35°)
Zulässig sind Dächer, deren Traufe der flacheren Dachseite im Bereich zwischen der Südwest- bis Südostseite der Gebäude angeordnet ist. Die Projektion der steileren Dachseite auf die Gebäudegrundfläche darf 15% der Gesamtprojektion des Daches auf die Grundfläche nicht überschreiten.

Andere Dachformen und Dachneigungen
Ausnahmsweise zulässig sind andere Dachformen (z.B. Sheddach, Tonnendach) und Dachneigungen nur bei Nachweis vergleichbarer Sonneneinstrahlung wie bei den zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

3. Maßnahmen zum Umweltschutz (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Grundstück ist pro angefangenen 500m² Grundstücksgröße ein Fledermausquartier einzurichten (Fledermauskästen für Gebäude oder an Bäumen, Holzverkleidungen oder integrierte Kästen an der Fassade).

4. Grünordnung - landschaftsplanerische Maßnahmen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

SPE Ausgestaltung in der Waldabstandszone

Im Norden und Westen des Gewerbegebiets sind SPE-Flächen festgesetzt, die als extensive Grünflächen mit Laubgehölzgruppen und Sträuchern und Lianen als stufige Waldabstandszone nach Pflanzen-Artenliste bepflanzt werden . Das Gründland im südwestlichen Bereich der Fläche soll erhalten werden.

P1 Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern

Neben dem vorrangigen Erhalt von Gehölzen und Lianen sind i n den Flächen für Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern im Plangebiet (in der Planzeichnung mit P1 gekennzeichnet)

- Bäume in einem Abstand von 10,0m bis max. 15,0m als Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18 bis 20cm
- Sträucher in einem Abstand von 1,5m in einem Reihenabstand von 1,0m mit einer Pflanzenhöhe von 60 bis 100cm
- Lianen im Abstand von max. 3m im Randbereich der Fläche

aus der Pflanzen-Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2 Ausgestaltung der Flächen zu r natürlichen Wiederbegrünung

In der Sukzessionsfläche (Fläche für die natürliche Wiederbegrünung) ist der Bewuchs auf Dauer zu erhalten. Nadelbäume sind zu entfernen .

Ausgestaltung der übrigen Grundstücksflächen

- Die nicht als Betriebsflächen genutzten Baugrundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pro 6 errichteten Stellplätzen ist auf den Stellplatzflächen ein Baum der 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der festgesetzten Pflanzen-Artenliste.
- In einem Abstand von mindestens 3m zu den Böschungsfüßen und -kronen ist die Geländeoberfläche auf der Plateauebene offenporig zu gestalten.

Pflanzen-Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Vogelkirsche	- *(Prunus avium)*	Traubeneiche	- *(Quercus petraea)*
Birke	- *(Betula pendula)*	Esche	- *(Fraxinus excelsior)*

Bäume 2. Ordnung

Eberesche	- *(Sorbus aucuparia)*	Hainbuche	- *(Carpinus betulus)*
Wildbirne	- *(Pyrus communis)*	Salweide	- *(Salix caprea)*

Sträucher -2x verpflanzt-

Feldrose	- *(Rosa arvensis)*	Heckenrose	- *(Rosa canina)*
Weißdorn	- *(Cr. monogyna + laevigata)*	Hasel	- *(Corylus avellana)*
Rote Heckenkirsche	- *(Lonicera xylosteum)*		

Lianen

Hopfen	- *(Humulus lupulus)*	Waldrebe	- *(Clematis vitalba)*
Waldgeißblatt	- *(Lonicera periclymenum)*		

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO
Die in der Planzeichnung als Höhe über NN festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht ca.14m über der Höhenlage des Grundstücks.
Von der Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und andere der Eigenart des Baugebiets entsprechende technische Elemente ausgenommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flur 15 Flurnummer

735 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

400.35 Darstellung der vorhandenen Höhen im Planungsbereich z.B. 400.35 m über Normal Null (NN)

Abgrabung

Aufschüttung

HINWEISE

1. BODENBELASTUNGEN

Im gesamten Bebauungsplangebiet können geogen, durch Verschleppung oder historische Ablagerung bedingte Bodenverunreinigungen mit der Folge einer Schwermetallbelastung vorkommen. Im Zusammenhang mit Erdbaumaßnahmen (z.B. Fundamentaushub) sind daher zur Berücksichtigung bodenschutz- und abfallwirtschaftlicher Belange chemische Analysen erforderlich. Abhängig von den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist dann in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe über die weitere Vorgehensweise (Einbau, Verbringung, Entsorgung) zu entscheiden.
Sofern Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern vorgesehen ist, ist zuvor die wasserwirtschaftliche Unbedenklichkeit des abgelagerten Materials anhand von chemischen Analysen nachzuweisen.

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Fax 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs- stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 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.

ENTWURF

Stadt Lennestadt

Bebauungsplan Nr. 72 IV

Gewerbegebiet

Meggen "Sachtleben IV"

Maßstab 1 : 1000

Stand Juni 2013

Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Bereich Planung
Thomas-Morus-Platz 1
57368 Lennestadt-Altenhundem
Telefon 02723/608-0
Telefax 02723/608-411