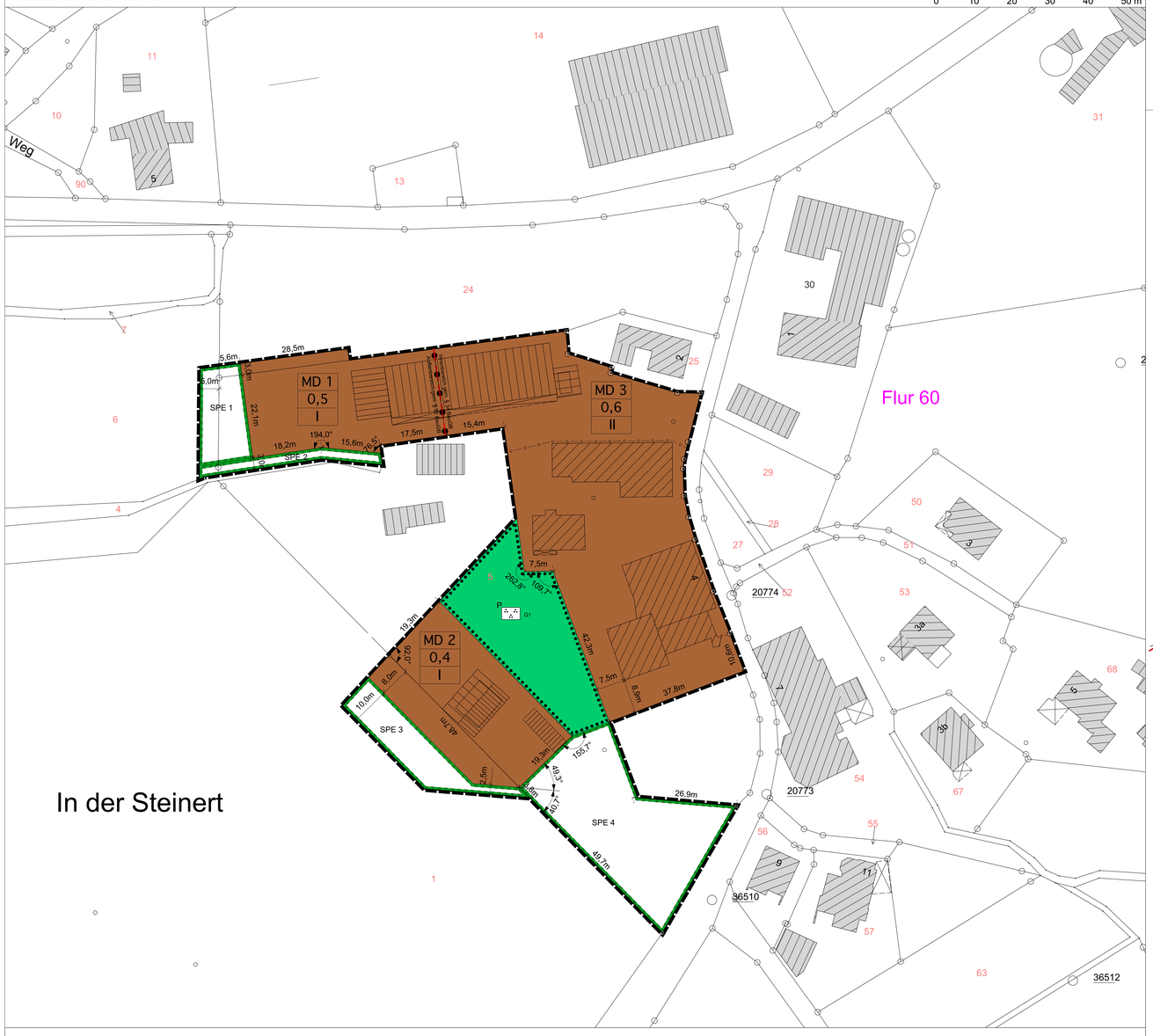
# STADT LENNESTADT

# Bebauungsplan Nr. 151 Burbecke »Klaukenhof«
# Entwurf

im Original:
Planzeichnung Maßstab 1 : 500

0 10 20 30 40 50 m




## VERFAHRENSVERMERKE

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

Aufstellungsbeschluss gefasst am 04.02.2014

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung:

- Westfalenpost, am 19.02.2014

Lennestadt, Der Bürgermeister

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

Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Westfalenpost, am xxx
- Westfälische Rundschau, am xxx

Öffentliche Unterrichtung durchgeführt vom xxx
bis einschließlich xxx

Lennestadt, Der Bürgermeister

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

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:

- Westfalenpost, am xxx
- Westfälische Rundschau, am xxx

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom xxx
bis einschließlich xxx

Lennestadt, xxxx Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**
(gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am xxx gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

Lennestadt, 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 Darlegung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost, am xxx
- Westfälische Rundschau, am xxx

Tag des Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB am xxx

Lennestadt, 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 xxx betrifft.

Siegen, xxxxx

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenverordnung - PlanZV) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der zuletzt veröffentlichten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vin der zuletzt veröffentlichten Fassung.

## 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 5 BauNVO)

MD 1-3 Dorfgebiet Teilgebiete MD 1 bis MD 3
(siehe auch Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 und 19 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. GRÜNFLÄCHEN
(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nm. 15 und 16 BauGB)

P, G1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß § 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 a und b BauGB)

SPE1 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

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich gemäß §§ 34 und 35 BauGB

Hauptgebäude (Bestand)

Nebengebäude / Garage (Bestand)

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

375 Flurstücksnummer

Flurgrenze

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 Dorfgebiet
1.1.1 Dorfgebiet Teilgebiet MD 1
In dem festgesetzten Dorfgebiet Teilgebiet MD 1 sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude.

1.1.2 Dorfgebiet Teilgebiet MD 2
In dem festgesetzten Dorfgebiet Teilgebiet MD 2 sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.3 Dorfgebiet Teilgebiet MD 3
In dem festgesetzten Dorfgebiet Teilgebiet MD 3 sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- sonstige Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen
In Teilgebieten MD 1 bis MD 3 des Dorfgebietes werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 alle weiteren, allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, sofern diese nicht aufgrund der Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2 oder 1.1.3 zulässig sind.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
In den festgesetzten Dorfgebieten Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl
Innerhalb der Dorfgebiete Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem Dorfgebiet Teilgebiet MD 1 die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**3. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur in den Dorfgebieten Teilgebiete MD 1 und MD 3 zulässig. In Dorfgebiet Teilgebiet MD 2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

**4. Flächen für 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 1 gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Rasenfläche anzulegen und mit drei mittelkronigen, hochstämmigen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Hierzu könnten folgende Gehölzarten verwendet werden:

| | |
|---|---|
| | Obstbäume |
| Juglans regia | Walnussbaum |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Innerhalb der mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der Nordseite des Bachlaufes (Zufluss Burbecke) auf einer 3,0 m breiten Fläche eine Anpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Dazu können die folgenden Gehölzarten verwendet werden:

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Prunus Spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Virburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

4.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der mit G 1 gekennzeichneten Grünfläche 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.

Innerhalb der mit SPE 3 und SPE 4 gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die vorhandene Wiese/Weide dauerhaft zu erhalten und jagdgerecht zu pflegen.

## III. HINWEISE

**1.1. Artenschutz**
Erforderlichen Fällarbeiten 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.

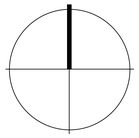
Um die Gefahr der Tötung von Vögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten oder Anbaumaßnahmen an Gebäudeteilen mit aktuellen Niststandorten außerhalb der Brutzeit der Rauch- und Mehlschwalben zwischen dem 15. September und 28. Februar durchzuführen. Bei Zerstörung oder Beschädigung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

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung von Zwergfledermäusen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor einem Abriss von Gebäuden sämtliche Außenverkleidungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, im Beisein einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

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

**1.3 Denkmalschutz**
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).

NORDEN



# Stadt Lennestadt
## Bebauungsplan Nr. 151

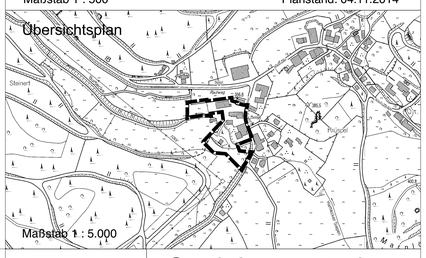
Burbecke "Klaukenhof"
Entwurf

BLATT 1/1

Gemarkung Elspe
Flur 2

Maßstab 1 : 500 Planstand: 04.11.2014

Übersichtsplan





Bearbeitung durch:

**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

Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Bereich Planung
Thormas-Morus-Platz 1
57368 Lennestadt-Altenhundem
Tel.: 02723 / 608-0
Fax: 02723 / 608-411