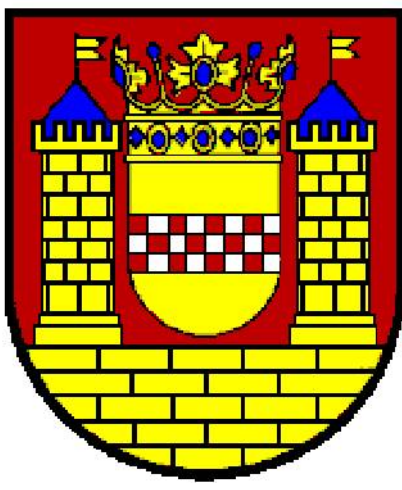
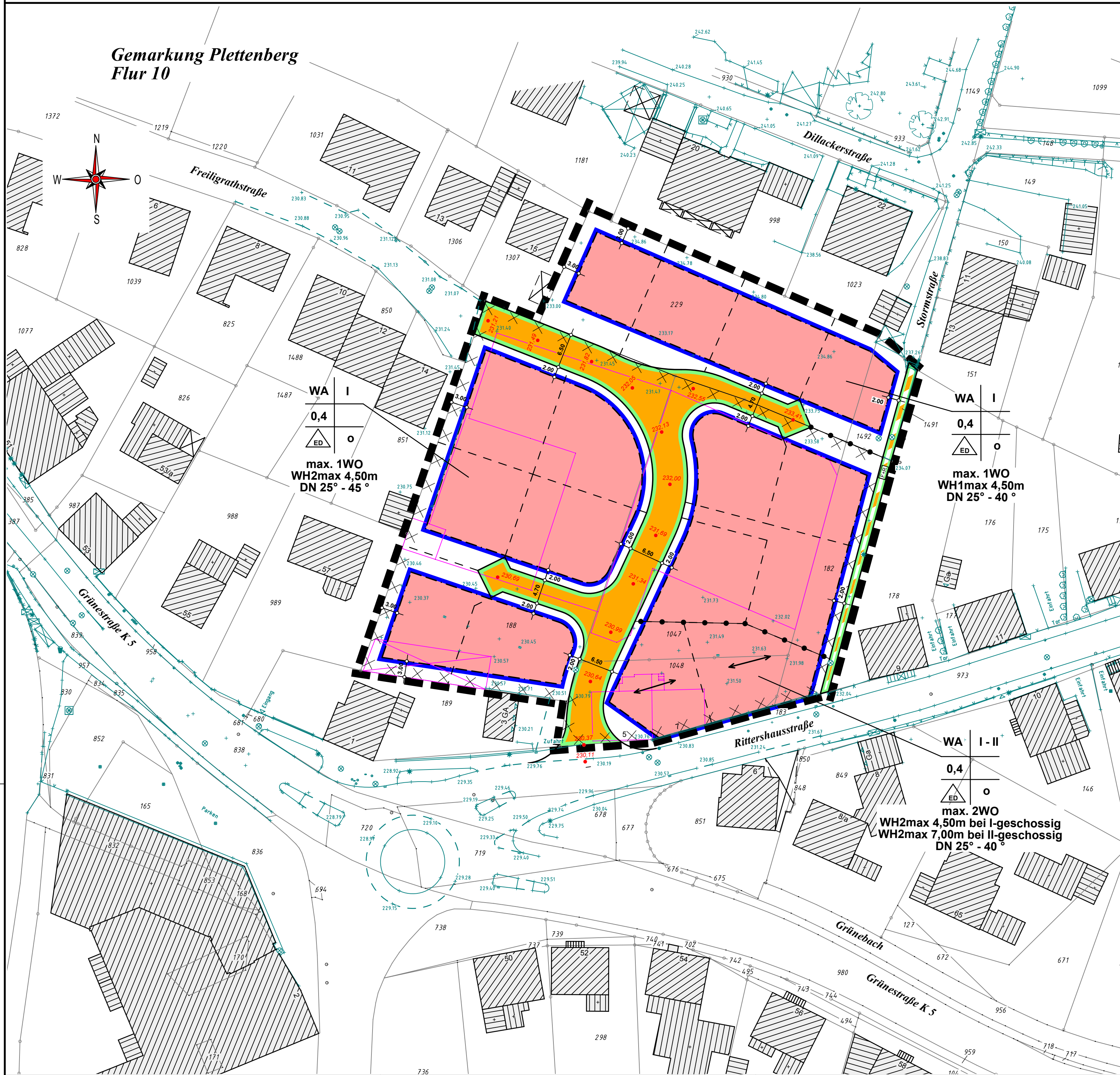




Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 650 "Rittershausstraße" Stadt Plettenberg * Gemarkung Plettenberg * Flur 10



PLANGRUNDLAGE Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenschied, den..... ObVI Dipl.-Ing. Wolfgang Wassermann	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 650 "Rittershausstraße" beschlossen. Dieser Beschluss ist am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister	AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 650 "Rittershausstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 650 "Rittershausstraße" und die Begründung haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich..... öffentlich ausgelegen. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 650 "Rittershausstraße" einschließlich seiner Begründung gemäß §§ 10 und 13a BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW am..... als Satzung beschlossen. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister
SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss ist am..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 650 "Rittershausstraße" ist am..... in Kraft getreten. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Plettenberg übereinstimmt und dass die, für die Rechtswirksamkeit maßgebenden, Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister	BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtswirksam. Plettenberg, den..... Der Bürgermeister

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 865), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

B. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 650 "Rittershausstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - (4) Nicht zulässig sind:
 1. Tankstellen,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

--- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

--- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Ausnahmsweise ist eine begründete Überschreitung der parallel zur öffentlichen Straßenfläche verlaufenden Baugrenze auf einer Länge bis zu 5m um maximal 1,0m möglich.

--- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. BauO NRW zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

I - II Unter folgender Voraussetzung ist hier eine zweigeschossige Bebauung ausnahmsweise zulässig:
Nur wenn auf den betreffenden Grundstücken zwei gleich geartete Gebäude errichtet werden, die entweder zusammenhängend oder bei Einzelgebäuden mit gleichem Abstand der südlichen Wand zur südlichen Grenze ausgerichtet sind.

max. 2WO Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- hier: auf den gekennzeichneten Flächen sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

--- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

--- Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

• Höhenkottierung der Planstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

--- Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 Abs.1 BauO NW

WH1max 4,50m

Wandhöhe (WH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung der max. Wandhöhe wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut bis zum Schnittpunkt Oberkante des Sparrens mit der Außenkante der Wand. Der Referenzpunkt für die Wandhöhe ist aufgrund der ansteigenden Topografie im nördlichen Bereich die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss des neuen Gebäudes. Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

WH2max 4,50m bzw. 7,00

Wandhöhe (WH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung der max. Wandhöhe wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut bis zum Schnittpunkt Oberkante des Sparrens mit der Außenkante der Wand, bezogen auf die Endausbauhöhe der Fahrbahn. Bezugspunkt ist dabei der straßenseitig niedrigstgelegene Punkt am geplanten Baukörper, rechtwinklig zur Fahrbahn, zu der der Baukörper orientiert ist. Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen. Die Höhenkottierungen der Fahrbahn, als Referenzhöhe zur Bemessung der Wandhöhe, sind in der Plandarstellung dargestellt und festgesetzt.

DN 25° - 40° Minimale und maximale Dachneigung

--- Vorgegebene Firstrichtung des Hauptdaches

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Gauben, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 62% der darunterliegenden Wandfläche übersteigen. Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 38% der betroffenen Wandlänge überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaute des Giebels haben.

Dachformen:
zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

--- Flurstücksnummern

--- geplante Flurstücksgrenzen

--- vorhandene Topografie

--- Höhenpunkte bezogen auf NN

--- Maßzahl in Metern

--- vorhandene Hecken/Büsche

--- vorhandene Einfriedungen/Zäune

--- vorhandene Bäume

--- vorhandene Gebäude

--- vorhandene Gebäude / Abriss

E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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 auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Plettenberg, Untere Denkmalbehörde, Grünestraße 12, 58840 Plettenberg (Tel.: 02391/923-212 oder 02391/923-206) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Arzt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

Planungshinweise nach artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabbrüchen mit Quartierpotential

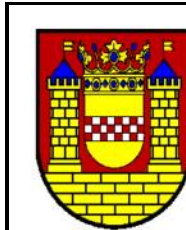
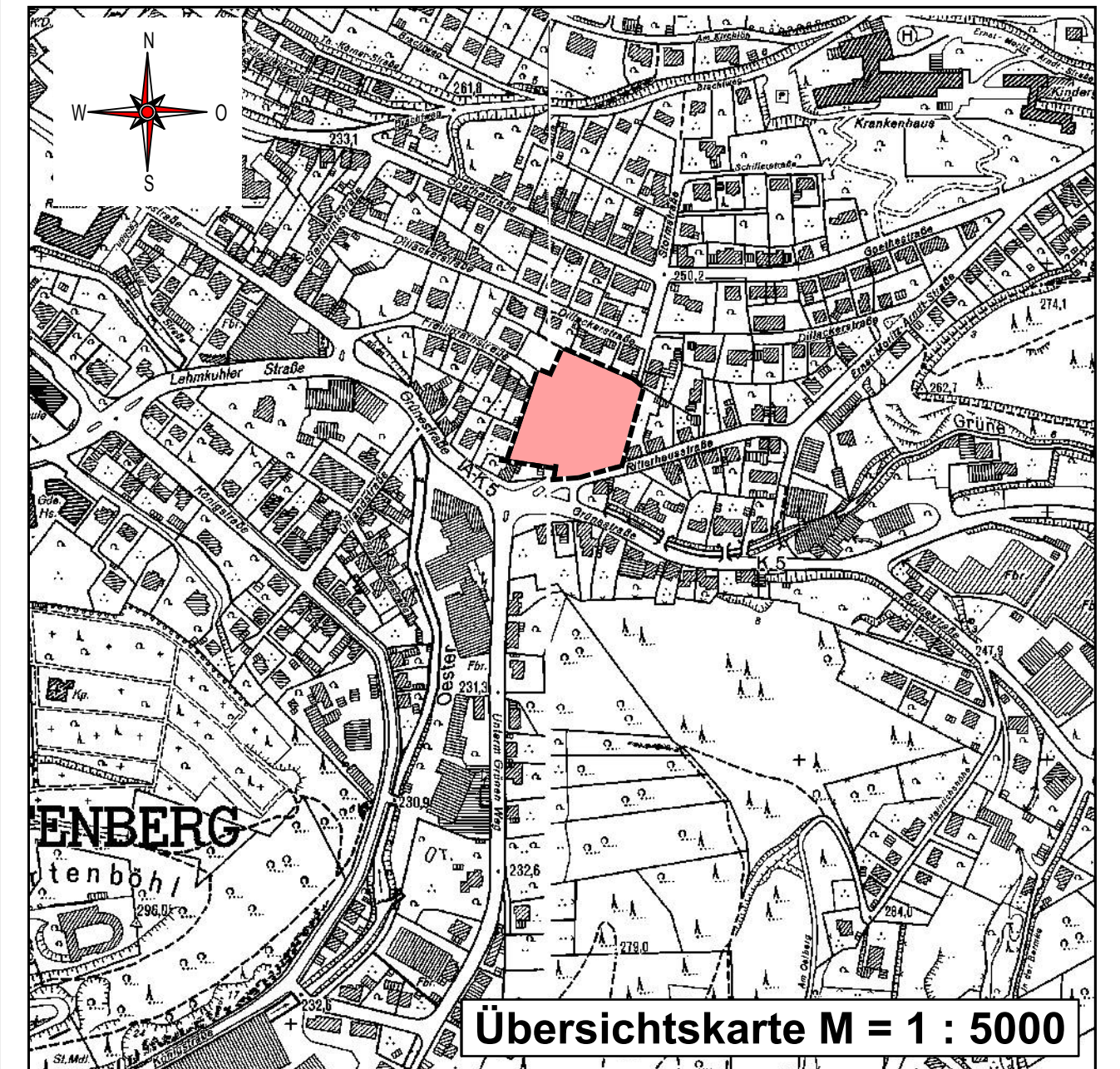
Bei dem nicht beherrschbaren Dachstuhl der Fabrikhalle sollte zuerst das Dach vor den Abbrucharbeiten bis zum 15.11.2015 abgedeckt werden, so dass mögliches Quartierpotential unbrauchbar ist und das Tötungsrisiko von Fledermäusen weiter minimiert bzw. vollständig vermieden wird.

Maßnahmen zum Schutz von europäischen, nicht planungsrelevanten Vogelarten

Um die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störung während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten; Verbot nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG) von europäischen, weit verbreiteten Vogelarten zu vermeiden, sollten die Baufeldräumung sowie der Abbruch nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli durchgeführt werden.

Hinweise zum Anbringen von Fledermausquartieren auf freiwilliger Basis

Es wird vorgeschlagen, an den neuen Gebäuden auf freiwilliger Basis 3-5 Fledermausquartiere zu integrieren. Eine Möglichkeit ist das Einbringen von Hohlblocksteinen in die Wände. Es gibt auch andere Quartierarten, die zum Teil selbst gebaut werden können.



STADT PLETTENBERG



FHD BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
info@bauplan-finger.de
www.bauplan-finger.de

Röhre 46 • 59846 Sundern • Fon 02933-780023 • Fax 02933-780024

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Nr. 650 "Rittershausstraße"

Stadt Plettenberg * Gemarkung Plettenberg * Flur 10

Maßstab 1 : 500

58840 Plettenberg, im November 2015