

Bebauungsplan Nr. S 12 - Rothländerweg Stadt Sundern * Gemarkung Stockum * Flur 8 und 14



- ### A. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 I S. 59; BGBl. III 213 - 15), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. 04.2019 (GV. NRW. S. 202)
 - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
 - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 195, ber. S. 214)

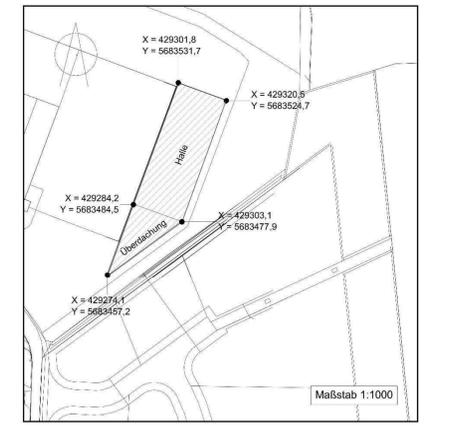
- ### B. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 12 - Rothländerweg gem. § 9 Abs.7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 und 9 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen.
- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- GE (e)** Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zulässig sind:
 - Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zum Runderlass vom 06.06.2007, wenn diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandsformden den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind und deren üblicherweise ausstehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erfolgen.
 - Für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 - Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum Runderlass vom 06.06.2007,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 0,4** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- II** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO**
- Begrenzung der Wohninhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** - auf den gekennzeichneten Flächen sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Zweckbestimmung: öffentlicher Weg zur "Lehmkuhle" (Wiesenweg)**
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
- private Grünfläche** (Strukturreiche Gärten: Neben typischen Gartenstrukturen wie Rasenflächen sind ausschließlich heidische, bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gartengestaltung hat unter der Maßgabe zu erfolgen, Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten zu schaffen (beerentragende Gehölze, Blütensträucher und Stauden für Bienen, etc.).
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, hier: Lehmkuhle**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, hier: Lehmkuhle**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, hier: Lehmkuhle**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Vor- und Entsorgungsträger und Anlieger. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Berechnungsgrundlage, Schalltechnischer Bericht, IB Draeger Lage der Abschirmung, Schirmkantenhöhe Mindesthöhe h = 5,5 m

Für den Fall einer Betriebsverlagerung im GE (e)-Gebiet sind die im Schalltechnischen Gutachten Nr. 18-44 des Ingenieurbüros für Akustik "Draeger Akustik" aus Meschede vom 19.10.2018 aufgeführten immissionsschutzrechtlichen Vorkorrekturen umzusetzen. Die Möglichkeit eines Verzehrs auf die beschriebene und nachgewiesene Maßnahme oder die Wahl einer abweichenden Lösung ist auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelgutachtens ebenfalls möglich.

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

GH max. 332,00m NHN maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe erfolgt mit absoluter Angabe in m ü. NHN.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchstgelegenen Punkt der Außenhaut des Bauwerkes.

Ausnahmeregelung für das nördliche Mischgebiet: Technische Bauwerke, wie z.B. Aufzüge dürfen die max. Gebäudehöhe bei gelegentlich genutzten Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten.

Dachformen und Dachneigung: - Zell-, Pult- und Walmdächer mit 15°- 30° Dachneigung - Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 35°- 45° Dachneigung

Gaube, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dachschneitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen. Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 1/3 der betroffenen Dachseite überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dachschneitte müssen mindesten 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben. Hierunter soll die ortstypische Dachlandschaft fortgeführt werden.

- ### D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S 11 - Karweg II
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - geplante Flurstücksgrenzen
 - Höhenschichtlinie mit Bezugshöhe bezogen auf NN
 - Höhenpunkte bezogen auf NN
 - Maßzahl in Metern
 - vorhandene Hecken/Büsche
 - vorhandene Einfriedungen/Zäune
 - vorhandene Gebäude
 - MI (W)
 - II o 0,4 (0,8)
 - DN 38° - 52°
 - Sichtdreieck (Anfahrtschweife). Die Fläche ist von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 70cm freizuhalten.
- Festsetzungen aus angränzenden Bebauungsplänen außerhalb des Geltungsbereiches**
- Sichtdreieck (Anfahrtschweife).** Die Fläche ist von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 70cm freizuhalten.

E. HINWEISE

Bodendenkmaler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geodätischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170/171 oder 02933/81-0) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9278-0) anzuzeigen. Die Entdeckungstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Geologie Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisen- und Manganerz verlierten, inzwischen erschlossenen Bergwerksteilfeld „Cons. Eisen- und Manganerzbergwerk „Brucht“ - Wildewiese“. Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Plannahme Bergbau im tagenahen Bereich stattgefunden hat. Daher sollte bei der Durchführung der Plannahme unbedingt auf alterbauliche Hinweise geachtet werden. Da sich das Plangebiet in einem Bereich mit umfangreichen Karbonatgestein-Vorkommen befindet, ist nicht auszuschließen, dass es dort durch Auslaugungsvorgänge zu Erdfrähen kommen kann. Bei Hinweisen in diesen Angelegenheiten sollte der Geologische Dienst - NRW/Landesbetrieb - De-Groff-Str. 195 in 47803 Krefeld um Stellungnahme gebeten werden.

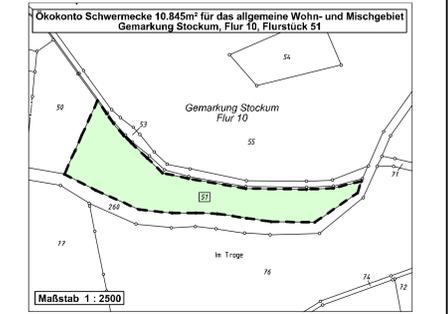
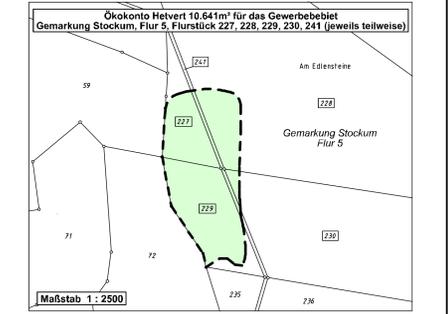
Im Plangebiet liegen unter Schuffen (Hang- und Auenlehme) im Untergrund verkarstungsfähige Gesteine (Karbonatgestein). Örtlich können Tonlagen auftreten. Vor Bauaktivitäten wird empfohlen eine objektbezogene Baugrunderkundung vornehmen zu lassen.

Artenschutz Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Plangebietes wird empfohlen die notwendige Baufeldröhrung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sollte eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen. Der Gehölzschnitt ist gemäß § 39 Bundesnaturschutz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres nicht erlaubt. Ausnahmen bedürfen einer Kontrolle und Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Grundstücksbepflanzung zwischen Gebäude und Straßenfläche. Pro Baugrundstück ist je angefangene 20m Straßenfrontlänge eine Haube, in der Qualität HST SU 18-20cm, anzupflanzen. Es ergeben sich entsprechend 20 Einzelbaumpflanzungen.

Wasserschutzgebiet Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Stockum-Karweg“. Insofern sind die Anforderungen zum Schutz der hiervon betroffenen Wassergewinnungsanlage „Tiefenbrunnen Stockum-Karweg“, die sich aus der geltenden Wasserschutzgebiets-Verordnung ergeben zu beachten und umzusetzen. In den konkreten Genehmigungsverfahren ist das Gesundheitsamt als Träger öffentlicher Belange daher zu beteiligen.

Ergänzende Festsetzungen gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Darlegung der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft



Obstbaumweise - Pflanzliste 1

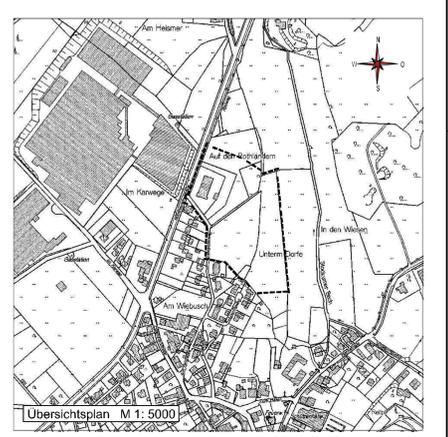
HST 8 - 10

Apfel:
Dülmener Rosenapfel
Grahens Jubiläumsapfel
Kaiser Wilhelm
Crista
Röler Bellefleur
Rote Sternenspitze
Weißer Starapfel

Birnen:
Gellens Butterbirne
Klosterbirne von Charnoux

Kirschen:
Büttner Koopeknirsche
Große Schwarze Knochenkirsche

Hauswurzschöpfung



<p>Darstellung</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Kartens geometrisch einwandlig ist. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung - PlanZVU -</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>Druck:</p> <p>Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern am 01.09.2016 beschlossen worden. Der Bürgermeister hat am 09.07.2019 die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses angeordnet. Der Beschluss zum Bebauungsplan ist am 16.07.2019 entsprechend der Haupt-satzung der Stadt Sundern ortsblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beauftragung der Öffentlichkeitsarbeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschlt. 06.08.2019 durchgeführt worden. Art, Ort und Zeit der Darlegung und Anhörung sind am 18.07.2019 entsprechend der Haupt-satzung der Stadt Sundern ortsblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes anerkannt und die Behördenauftragung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2020 über die Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2020 bis einschlt. 22.06.2020 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Haupt-satzung der Stadt Sundern am 14.05.2020 ortsblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2020 über die Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>
<p>Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 geprüft.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 12.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Der Rat der Stadt Sundern hat in der Sitzung am 25.06.2020 den Bebauungsplan, bescheiden aus der Planzeichnung und dem Text, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 14.04.2021</p> <p>gez. Willeke Der Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss vom 25.06.2020 des Rates der Stadt Sundern ist am 15.04.2021 entsprechend der Haupt-satzung der Stadt Sundern unter Hinweis darauf ortsblich bekannt gemacht worden, dass die Sitzung des Bebauungsplanes nach Begründung während der Dienststunden im Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtentwicklung und Umwelt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Der Bebauungsplan ist dem gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2021 in Kraft getreten.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 19.04.2021</p> <p>gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Sundern vom 25.06.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 14.04.2021</p> <p>gez. Willeke (Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachungsanordnung</p> <p>Dieser Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird mit Angabe der ortsblichen Bekanntmachung rechtskräftig.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 14.04.2021</p> <p>gez. Willeke (Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p>Bescheinigung</p> <p>Die Unterzeichnung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verleihenvermerks mit dem Original wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 14.04.2021</p> <p>gez. Willeke (Siegel) Der Bürgermeister</p>

Stadt Sundern (Sauerland)
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und öffentliche Infrastruktur
Abt. 3.1 - Stadtentwicklung und Umwelt

FINGER BAUPLAN
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN

Projektsteuerung
Verkehrs- und Freizeitanlagen
Kanal- und Tiefbau
Kanalplanung
Bauleitplanung
Baubewertung

Finger Bauplan GmbH
Slinckee 47
59846 Sundern
Fax: 02933 - 78 00 23
Tel: 02933 - 78 00 24
info@finger-bauplan.de
www.finger-bauplan.de

**Bebauungsplan Nr. S 12
Rothländerweg**
Stadt Sundern * Gemarkung Stockum * Flur 8 und 14

Planungsstand: Satzungsbeschluss Maßstab 1 : 500

59846 Sundern, Juni 2020