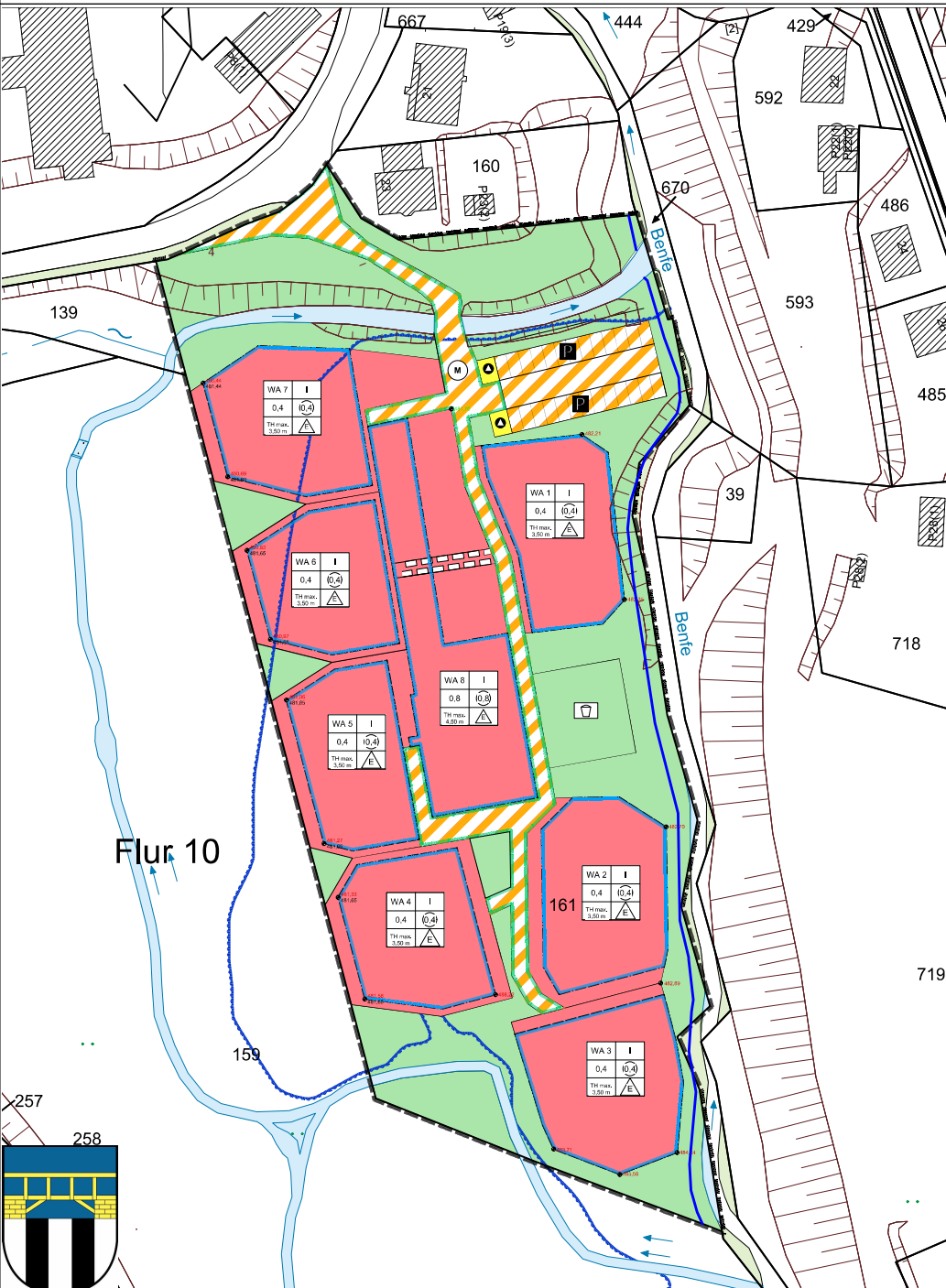


Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück

"Quartier Altes Sägewerk - Neues Wohnen und Arbeiten"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren



Planzeichnung gemäß § 9 BauGB

A) Festsitzung gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der Baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Ausnahme WA 8: Für das WA 8 gilt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig sind und nicht nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschosflächenzahl

TH 3,5 m über Gehweg Maximal zulässige Traufhöhe

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemischte Verkehrsfläche

Parkfläche

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä. (ggf. mit Symbol)

Abfall

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Gewässerschutzstreifen, 3m zu Uferstrand (nachrichtliche Darstellung)

HQ 100 (nachrichtliche Darstellung)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachneigungen sind aus nicht brennenden Materialien herzustellen.
2. Es werden keine Dachformen ausgeschlossen.
3. Die maximal zulässige Neigung von Dächern beträgt 35°.
4. Flachdächer sind flach und dauerhaft zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für energetische Zwecke verwendet werden. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude ab 15 m² Dachfläche.
5. Für jede Wohneinheit ist im Plangebiet ein Stellplatz mit Mindestabmessungen von je 5m Länge und 2,50m Breite herzustellen. Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
6. Unbebaute Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze und Aufenthaltsflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Steingärten sind unzulässig.
7. Zur Begrünung des Grundstückes sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten und Obstbäume zu verwenden.
8. Grünflächen sind möglichst als strukturreiche und insektenfreundliche Wasserflächen auszuführen, bestehende Strukturen sind beizubehalten.
9. In angemessenem Maße sind Staudenfluren mit heimischen Arten, Tümpelreiche und Stein- und Holzhaufen anzulegen.
10. Sämtliche Bau- oder Abrissarbeiten am bestehenden Sägewerkgebäude sind fachplanerisch zu begleiten und geeignete Maßnahmen zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten umzusetzen.
11. Es sind mindestens sechs artspezifische Nisthilfen (v.a. Stur und Turmkäbe) an geeigneten Fassaden und Bäumen anzubringen. Für die fachgerechte Ausführung ist ein Ornithologe hinzuzuziehen. Die Herrichtung muss im Vorlauf der jeweiligen Beeinträchtigung erfolgen.
12. An der südlichen und westlichen Flangebegrenzung sind Maßnahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope und ständlungsrelevanten Rotkehlchen zu ergreifen (z.B. Zaunbau).
13. An den Gebäuden vor Ort sind ausreichend dimensionierte, geeignete Fledermausbreitere anzubringen.
14. Gehölze und Bäume außerhalb der Wohn- und Sonderbereiche sind zu erhalten.
15. Die Rodung von Gehölzflächen (Baumfällarbeiten) ist ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. Oktober eines Jahres erlaubt.
16. Sonstige Baumfällarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des darauffolgenden Jahres erlaubt.
17. Zur Überwachung und Umsetzung der Festsetzungen zu Ziffern 7 - 16 ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Rodungen von Wurzelbereichen sind nach den Festsetzungen Nr. 15 durchzuführen.
18. Abbruch-, Erde- und Gründungsarbeiten sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) überwachen zu lassen.

Textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz nach § 9 Abs. 16c Ziffer 1 BauGB

481,3 vorhandene Geländehöhe

482,2 erforderliche Geländehöhe zum Hochwasserschutz

Im Bereich WA 7 sind über die festgelegten Höhenpunkte hinaus weitere Anhebungen zum Hochwasserschutz erforderlich. Bebauung in diesem Bereich ist bis zu einer Höhe von 481,6 m ü. NNH, somit mindestens 16 cm über der geplanten Geländehöhe, durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen die äußeren Einwirkungen von temporären Hochwasserereignissen zu schützen.

Hinweis: Punkt 10.3 Hochwasserschutz / Gewässerschutz der beigefügten Begründung ist dringend zu beachten.

Präambel

Aufgrund

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. Nr. 5, 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. Nr. 5, 444), in Kraft getreten am 2. Juli 2024,
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- § 89 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2019 - BauO NRW 2019) vom 21.07.2019 (GV. NRW. 2019 S. 42) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024,
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991, S.28), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Rat der Gemeinde Erndtebrück gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan nach der Prüfung und Abwägung der Anregungen am TT.MM.2024 beschlossen.

Erndtebrück, den TT.MM.2024

Gronau (Bemshausen) / Schriftführerin

Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange

Dieser Bebauungsplan wurde als qualifizierte Änderung und Erweiterung durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterhaltung und Ergänzung) und die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wurde.

Erndtebrück, den TT. MM.2024

Der Bürgermeister (Gronau)

L.S. (Siegel) (Gronau)

Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden mit Schreiben vom 14.11.2023 über die Planung informiert und um die Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 18.12.2023 gebeten. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 14.11.2023 über die Planung informiert und darauf hingewiesen, dass sie eine Stellungnahme bis zum 18.12.2023 abgeben kann.

Erndtebrück, den TT.MM.2024

Der Bürgermeister (Gronau)

L.S. (Siegel) (Gronau)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden mit Schreiben vom TT.MM.2024 über die Planung informiert und um die Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum TT.MM.2024 gebeten. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom TT.MM.2024 über die Planung informiert und darauf hingewiesen, dass sie eine Stellungnahme bis zum TT.MM.2024 abgeben kann.

Erndtebrück, den TT.MM.2024

Der Bürgermeister (Gronau)

L.S. (Siegel) (Gronau)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk - Neues Wohnen und Arbeiten" wurde durch den Rat der Gemeinde Erndtebrück am TT. MM.2024 als Satzung beschlossen. Mit dem Vollzug der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan am TT.MM.2024 rechtskräftig geworden.

Erndtebrück, den TT.MM.2024

Der Bürgermeister (Gronau)

L.S. (Siegel) (Gronau)

Kreis Siegen Wittgenstein - Der Landrat
Fachservice Liegenschaftskataster und Geoinformation

Bad Berleburg, den __. __. 2024

I.A., (Siegel)

gez. _____

Unterschrift

Dieses Dokument ist Anlage zum Beschluss des Rates der Gemeinde Erndtebrück vom TT. MM.JJJJ (Tagesordnungspunkt N) - Satzungsbeschluss

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung bestehend aus 14 Seiten und einer Anlage (ASP !).

Erndtebrück, den TT. MM.JJJJ

Der Bürgermeister (Gronau)

(Siegel) (Gronau)

Hinweis auf § 44 BNatG

Dem Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist Rechnung zu tragen. Es ist vorboten Tiere geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie ernstlich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt insbesondere auch bei Vegetationsbeseitigungen, Bodenarbeiten und Bautätigkeiten.

Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk - Neues Wohnen und Arbeiten"			
Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren			
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss			
Maßstab	Flächengröße	Datum	Zeichen
1:500	15.907,9 m²	29.10.2024	AD