



Übersicht derzeitiger Bebauungsplan

Maßstab 1:1000



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36

Maßstab 1:1000

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans in Anlehnung an § 9 (7) BauGB
- Angrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Anlehnung an § 16 (5) BauNVO
- SO** Sondergebiet in Anlehnung an § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kur
- zulässig sind:
Sanatorien, Kliniken, Einrichtungen des Gesundheits- und Erholungssektors
Pensionen, Hotels, Wohnungen, Ferienwohnungen,
Einzelhandelsgeschäfte (Boutique) mit nicht mehr als mehr als 200 m² Verkaufsfläche in den Sortimentsbereich:
Bekleidung,
Uhren, Schmuck,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Pharmazeutische und Arzneimittel,
Medizinische und orthopädische Artikel
Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
Zeitung und Zeitschriften,
Geschenkartikel
Cafes und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Die Flächen einzelner Nutzungsarten dürfen die nachstehenden Anteile an der tatsächlichen genutzten Geschossfläche nicht übersteigen.
- Dauerhaftes Wohnen 45%
Temporäres Wohnen 45%
Praxen, Einzelhandel, Gastronomie 10%
Bürofläche für gesundheitsbezogene Dienstleistungen 5%

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl in Anlehnung an § 16 BauNVO
- GFZ 1,0 Geschossflächenzahl in Anlehnung an § 19 BauNVO
- z. B. IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze in Anlehnung an § 16 (3) Nr. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise in Anlehnung an § 22 (2) BauNVO
- FD Dachform: Flachdach in Anlehnung an § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NW
- Baugrenze in Anlehnung an § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt Stellplätze in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt Stellplätze in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Elektrizität in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- private Grünfläche in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche, hier: Erdwall in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- zupflanzende Baumgruppen in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Randeingrünung zum Schutz der Landschaft in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Flächen zum Schutz und Vorkehrungen gegen Lärm in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- geplante Gebäude
- Bemaßung von Abständen

II. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ wird eine Biotopwertverbesserung um 992 Biotoppunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 992 Biotoppunkten. Dieser Nachweis kann vollständig auf der stadteigenen Fläche, die für den Ausgleich des Kompensationsbedarfs im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Kampstraße-Gieselerweg“ erworben wurde, erbracht werden.

Es handelt sich um das Flurstück 178, Flur 4 der Gemarkung Bad Westernkotten. Dieses soll als Waldbestand mit vorgelagertem Waldrand und Krautsaum hergestellt werden.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

III. Hinweise

1. 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 Erwitte als Untere 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).

2. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
3. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.
4. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:
- Sollte der Silber-Ahorn im Plangebiet durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 beansprucht werden, muss dieser unmittelbar vor der Inanspruchnahme auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können.
- Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Diese sind möglichst an Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können

Verfahrensvermerke

Hinweis:
In diesem Verfahren nach § 13 a Bau GB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann verzichtet werden.

PLANUNTERLAGE
Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand:.....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den

.....

AUFSTELLUNG / ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Änderungsverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Erwitte, den 20.02.2019

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENLICHKEITS-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom 14.01.2019 bis 15.02.2019 gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Änderung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erwitte, den 20.02.2019

.....
Bürgermeister

ÖFFENLICHKEITS-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden ist in der Zeit vom 16.05.2019 bis 17.06.2019 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Änderung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 29.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erwitte, den 27.06.2019

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 diese 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erwitte, den 28.10.2019

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Erwitte eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.11.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Erwitte, den 12.11.2019

.....
Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.


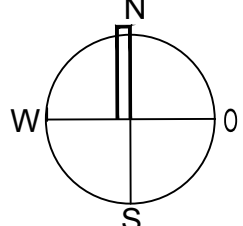

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen		--	-- / --
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 534-001-00-B3-01-00-00		

Entwurf

Stadt Erwitte Am Markt 13 59597 Erwitte			
Plotname 534-001-00-B3-01-00-00.pdf Datum 05.04.2019 Blattgröße L 1,9 m B 0,38 m Projektleiter: Ca. gez.: Bie/Va		Auftraggeber VWI GmbH & Co. KG Mühlenweg 9 59597 Erwitte	
Maßstab 1:1.000		Projekt 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 "Sondergebiet Mühlenweg"	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)		Planinhalt vorhabenbezogener Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan	
<div><div></div><div><div>HOFFMANN & STAKEMEIER</div><div>INGENIEURE GMBH</div></div></div> <div>Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50</div>			