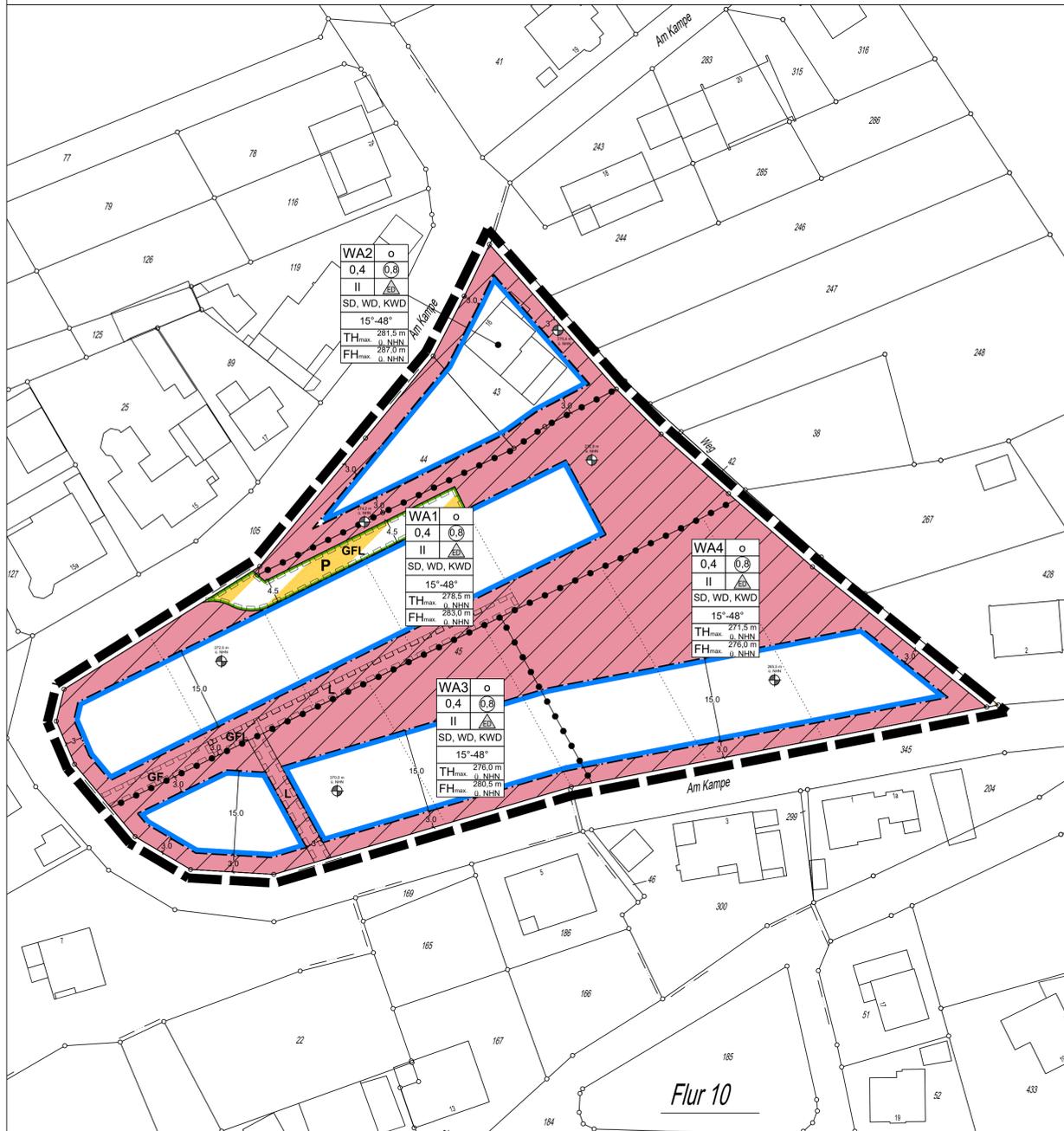


NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 "Am Kampe" ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13a BAUGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

0 Abgrenzungen	Darstellungen ohne Normcharakter
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)	747 Flurstücksnummer, z.B. 747
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	Bestandsgebäude
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 8 m
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Vermessungspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl	Parzellierung
0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
o offene Bauweise	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Straßenbegrenzungslinie	
P Zweckbestimmung Privatweg	
5 Sonstige Planzeichen	
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 / WA3 / WA4 -
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzungen**
gem. § 16 (2) 4 BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 278,5 m ü NHN und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 283,0 m ü NHN
Im WA 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 281,5 m ü NHN und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 287,0 m ü NHN
Im WA 3 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 276,0 m ü NHN und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 280,5 m ü NHN
Im WA 4 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 271,5 m ü NHN und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 276,0 m ü NHN
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine um maximal 1,0 m.
- Höhenbezugspunkte**
gem. § 18 (1) BauNVO
Obere Höhenbezugspunkte
Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte Maßgebend:
Traufhöhe (TH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe (FH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Oberkante First
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenze**
gem. § 23 (3) BauNVO
Umbau- und Erneuerungsarbeiten sowie Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.
- Vorgartenbereiche**
Als Vorgartenbereich wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze definiert.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
- Stellplätze, Garagen und Carports**
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen müssen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.
Abfallbehälter sind innerhalb der Vorgartenfläche unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig.

- Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschrift)**
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -**
Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:
Im WA1-4 sind die Hauptbaukörper mit Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 15° - 48° zu errichten.
Bei außenliegenden Treppenhäusern und Erschließungsanlagen (einschließlich Laubengängen), An- und Verbindungsbauten, Gauben sowie baulichen Nebenanlagen (Garagen, Carports, Vordächer, Gartenhütte o.ä.) sind auch andere Dachformen zulässig.
Dächer von Doppelhäusern sowie von Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal 50 % der Traufhöhe einer Dachseite zulässig. Zum Traufende sowie zwischen verschiedenen Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Außenwandflächen**
Außenwände baulicher Anlagen sind nur in den folgenden Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Holzverkleidung sowie Metalle.
Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.
- Einfriedigungen**
Entlang der öffentlichen/privaten Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches Einfriedigungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeebene) oder Anpflanzungen zulässig.
- Gestaltung der Vorgartenflächen**
Bei der Neuanlage von Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-4 sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:
Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen maximal 50 % der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen genutzt werden. Die anderen 50 % der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Flächenhafte Stein- und Kiesschüttungen ("Schottergärten") sind unzulässig.

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturge- schichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe- schaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
- Paläontologische Denkmalpflege**
Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Sollten bei Bodeneingriffen Hohlräume im Gestein auftreten, die Fossilien führen könnten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das LWL-Museum für Naturkunde zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Dr. Christian Pott, 0251 5916016, E-Mail: christian.pott@wl.org).
- Geologisch bedingte Baugrunduntersuchung**
Da im gesamten Plangebiet verkarstungsfähige Gesteine auftreten und in der Umgebung mehrere Höhlen vorhanden sind, wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und -bewertung empfohlen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Um für häufige und verbreitete Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
• Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) notwendig.
• Räumungsmaß- nahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vogel sind.
• Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetations- bestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 12.05.2022 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Werdohl, den _____ Lockemann Vermessung Dipl.-Ing. Reiner Lockmann
Aufstellungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Balve vom _____ im vereinfachten Verfahren aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Balve, den _____ Bürgermeister	
Entwurfs- und Offenlagebeschluss Der Rat der Stadt Balve hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am _____ beschlossen. Balve, den _____ Bürgermeister	
Offenlage Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Balve, den _____ Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Stadt Balve am _____ als Satzung beschlossen worden. Balve, den _____ Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Balve aus. Balve, den _____ Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zuwendungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geändert werden.

PLANGEBIET

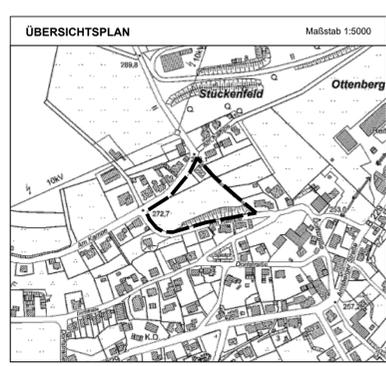
Gemeinde:	Balve	
Gemarkung:	Beckum	
Flur:	5	
Flurstück:	43, 44, 45	



STADT BALVE

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52
"Am Kampe"

ENTWURF SEPTEMBER 2023



NUTZUNGSPLAN M 1:500