Bebauungsplan Eslohe Nr. 74

"Reithalle an der Teufelstanne"

M 1 : 500



Präambel

Der Bebauungsplan ergeht aufgrund

· von §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),

· des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,

· der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

· der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

· der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) sowie

· des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Planzeichen und Festsetzungen

Katastertamtliche Darstellung

- Flur 10 — Flurnummer
- Flurgrenze
- 141 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- vorhandene Gebäude
- 292.18 — topografischer Höhenpunkt
- Hauptversorgungsleitung (Gas), unterirdisch

Grenzen und Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 16 (5) BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO — Sondergebiete 1-6 (§ 11 BauNVO)
- 0,6 — max. Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans 15.250 m²
- 0,1 — max. Grundflächenzahl im Bereich des Schutzstreifens (§§ 16 und 19 BauNVO) bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans 15.250 m²
- II — max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. §§ 22 - 23 BauNVO

- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), im Sinne der geschlossenen Bauweise, die Länge der Gebäude darf auch mehr als 50 m betragen.
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) zulässig sind: - Parken
- P — Ruhender Verkehr

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- zu erhaltender standortgerechter großkroniger, heimischer Baum
- Anpflanzung eines standortgerechten großkronigen Laubbaumes heimischer Art
- Standort einer erhaltenden Hecke heimischer Art
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den nicht überbaubaren Flächen sind als dienende Nebenanlagen Richterhäuschen, Zuschauertribünen und Gerätelager für Hindernismaterial zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen sind im Bestand und auch in der Planung im übrigen Rasen bzw. Rasenschotterflächen.

Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

Die festgesetzten Grünflächen enthalten als Böschungen im Bestand sowie in der Planung standortgerechte Bäume und Strauchar ten. Sie werden hiermit festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Hierzu gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Eslohe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Reithalle an der Teufelstanne".

Hinweise

1. Bodeneingriffe
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem Hochsauerlandkreis als Obere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761 9375-0 ; lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Altlasten
   Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist der Hochsauerlandkreis als Untere Bodenschutzbehörde (Steinstraße 27, 59872 Meschede; Tel. 0291 940) unverzüglich zu informieren.
3. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln
   Treten dennoch bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungs dienstes zu sichern und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.
4. Starkregenhinweise / Überflutungsnachweis
   In der Starkregenkarte des Landes NRW ist erkennbar, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser gar nicht beeinträchtigt wird. Es ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes darauf zu achten, dass die Ableitung des Niederschlagswassers schadlos erfolgen kann.

   Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von über 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Gemeinde Eslohe (in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhaltemulden und Entspannungspunkten, sind durch die Gemeinde Eslohe zu kontrollieren.
5. Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub
   Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
   Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gemäß DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).
6. Vermeidungsmaßnahmen
   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Nutzung durch Vögel sind.
   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stand der Planunterlage .....

....
Eslohe, den ÖBVI

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt.
Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit haben die Vorentwürfe der Planunterlagen zu diesem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Gemeinde Eslohe eingestellt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses BPl sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung, der Hinweis nach § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung derGemeinde Eslohe am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Offenlegungsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Gemeinde Eslohe eingestellt.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser BPl, die Begründung mit Umweltbericht, weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB eingesehen werden können. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.
Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Vorentwürfe von Planwerk und Begründung dieses BPl wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) Satz 1 und § 2 (2) i.V.m. § 4a BauGB am xx.xx.xxxx zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung - zur Verfügung gestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.xxxx gebeten.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses BPl wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 4 a i.V.m. § 2 (2) BauGB am xx.xx.xxxx zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Gemeinde Eslohe zur Verfügung gestellt.
Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.xxxx gebeten.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und diesen BPl, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

....
Eslohe, den Der Bürgermeister

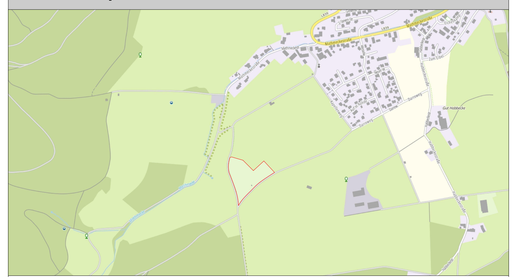
ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Die Übereinstimmung dieses BPl einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

....
Eslohe, den ÖBVI

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Gemeinde Eslohe
Bebauungsplan Eslohe Nr. 74
Entwurf

„Reitanlage an der Teufelstanne“

Planverfasser:

LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG

Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege
59929 Brilon Kapellenstraße 25 Tel (02961) 9629-0 www.lohmann-ee.de

Brilon, den 18.09.2026 Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt