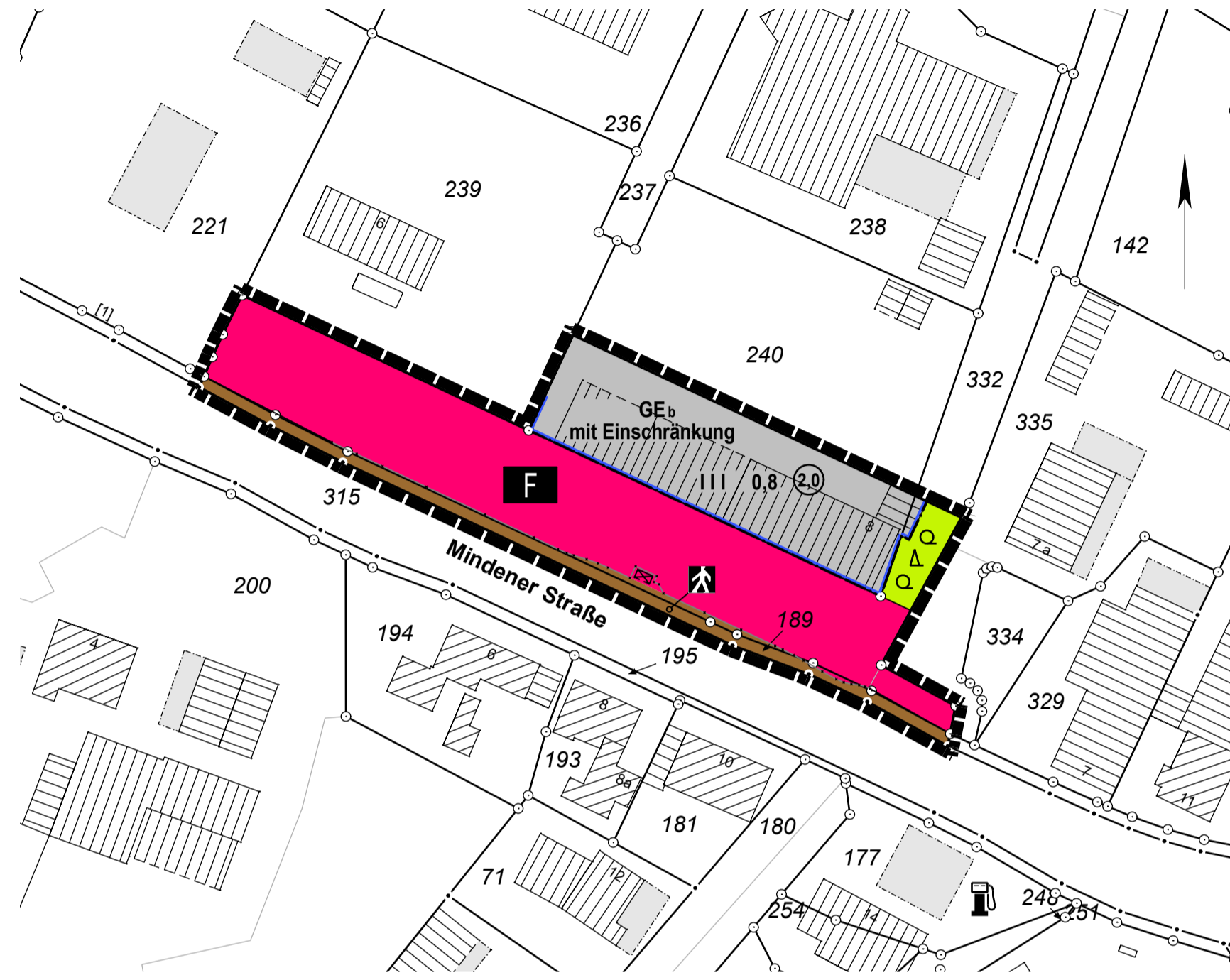


Bebauungsplan Nr. 71 "Feuerwehrhaus Bremke"

Gemeinde Eslohe, Ortsteil Bremke



Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im GEB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für lockere Anpflanzung
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwingend mit einer bandartigen Bepflanzung mit standortgemäßen Sträuchern zu versehen.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Fläche für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf -Feuerwehr-

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

- Gehweg

Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Wirtschaftsgebäude
- Hausnummer

Präambel

Diese Bebauungsplanaufstellung hat folgende rechtliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen
gem. §9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
- Zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

B. Hinweise

Wasserrecht / Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Der Planbereich befindet sich auch nicht in einem nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Auch dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planbereich. Die Hochwassergefahrenkarte NRW stellt für das Plangebiet keine potenziell gefährdeten Flächen dar.

Die Starkregeneinwirkkarte NRW (Quelle: www.geoportal.de), die die potentielle Gefährdung durch anfallendes Oberflächenwasser aufzeigt, prognostiziert für den überwiegenden Teil des Plangebiets bei seltenen Starkregeneignissen einen Gefahrenbereich dar. Aufgrund dessen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Starkregeneignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Gemeinde Eslohe der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst. Vorbehandlungsbedürftige Abfälle (insbesondere Hausmüll, Sperrmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sonderabfälle) werden der Vorbehandlungsanlage Meschede-Enste zugeführt (Betreiber: Firma RELO Wertstoffaufbereitung GmbH). Abfälle zur Verwertung werden zum einen über die Entsorgungsstruktur der Systembetreiber des Dualen Systems Deutschland (gelber Sack/gelbe Tonne für Leichtverpackungen sowie Altglas über Glascontainer) und zum anderen über die kommunalen Strukturen (Altholz, Metallschrott, Altpapier, Elektrogeräte) erfasst. Altholz sowie Metallschrott werden der Vorbehandlungsanlage in Meschede-Enste und dort dem Verwertungsweg zugeführt. Elektrogeräte sind dem Rücknahmesystem der Hersteller zur Verwertung zu überlassen, Altpapier wird zur Verwertung Papierfabriken zugeführt. Bioabfälle werden eingesammelt und bei dem Kompostwerk Brilon angeliefert (Betreiber: Firma Lobbe Entsorgung GmbH). Für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung stehen die Zentrale Reststoffdeponie Frielinghausen bzw. die verschiedenen Bauschutt- und Bodendeponien im Kreisgebiet zur Verfügung.

Altlasten und Kampfmittel

Altlaststandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzung in den Änderungsbereichen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/8000) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/8000) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

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 Gemeinde Eslohe als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahme

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme bei Gebäudeabbruch

- Sollte im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren der Abbruch bzw. der Umbau des Gebäudes vorgesehen werden, sind vor Abbruch bzw. Umbau Gebäudeuntersuchungen im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten vorzunehmen und ggf. entsprechende Ersatzhabitate zu schaffen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat in seiner Sitzung am XXX die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bau- und Planungsausschuss hat am xxx beschlossen, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem § 4 Abs. 2 Bau GB durchgeführt.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat in seiner Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanaufstellung (Satzungsbeschluss) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Eslohe vom _____ überein.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem Originaldokument einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke wird hiermit beglaubigt.

Eslohe, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

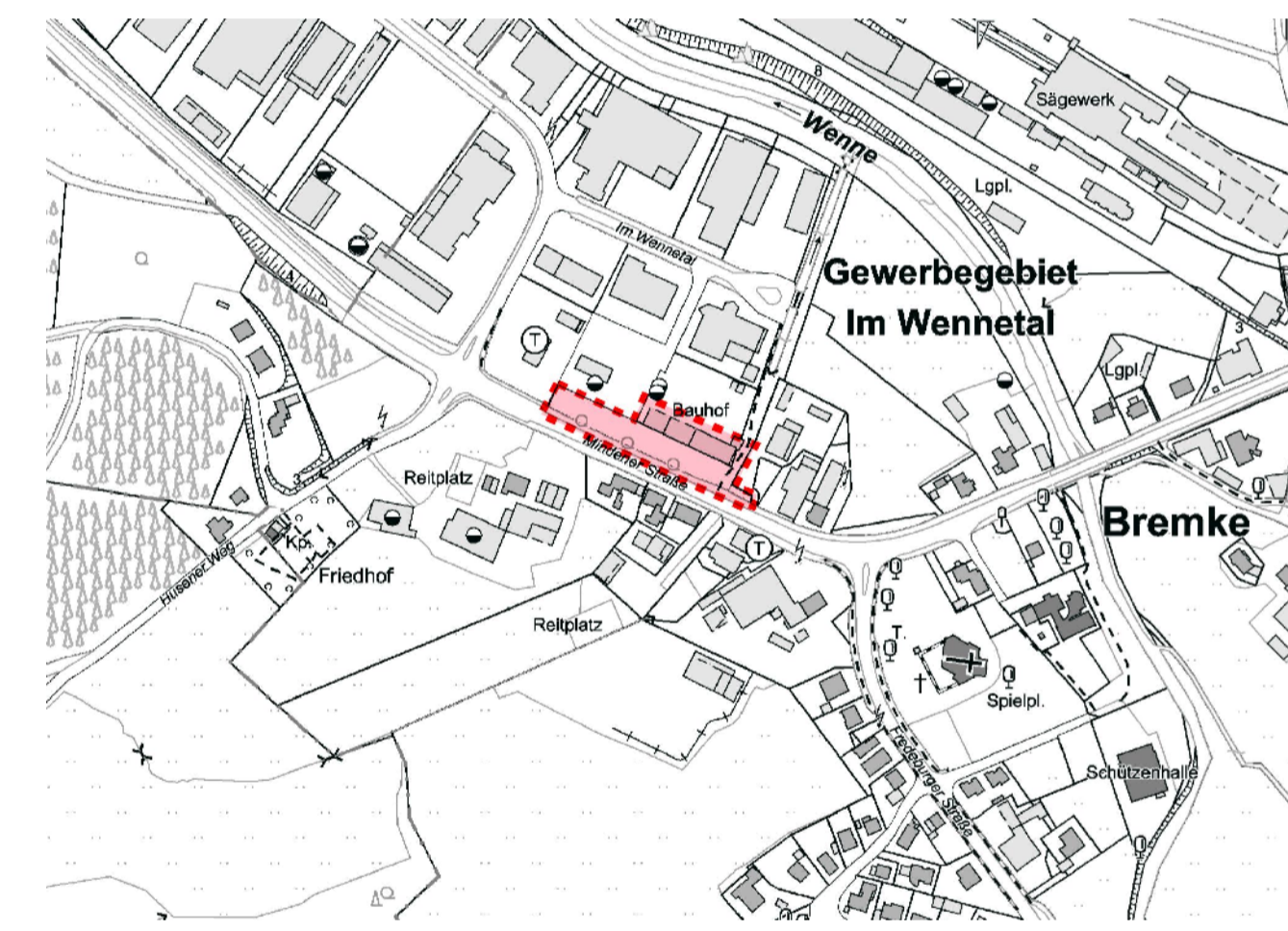
Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung in der z.Z. gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Eslohe, den _____



Gemeinde Eslohe



Bebauungsplan Nr. 71 „Feuerwehrhaus Bremke“ Ortsteil Bremke

Gemarkung: Reiste
Flur: 1

Entwurf und Bearbeitung:

ObVI Markus Schulte
ObVI Kevin Rau
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmalenberg

Tel.: 02974 96955-0
Fax.: 02974 96955-16
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

Maßstab 1:1000

Bad Fredeburg, den 07.03.2025