

# Bebauungsplan Nr. 68 "An der Ramscheid"

## Gemeinde Eslohe, Ortsteil Kückelheim



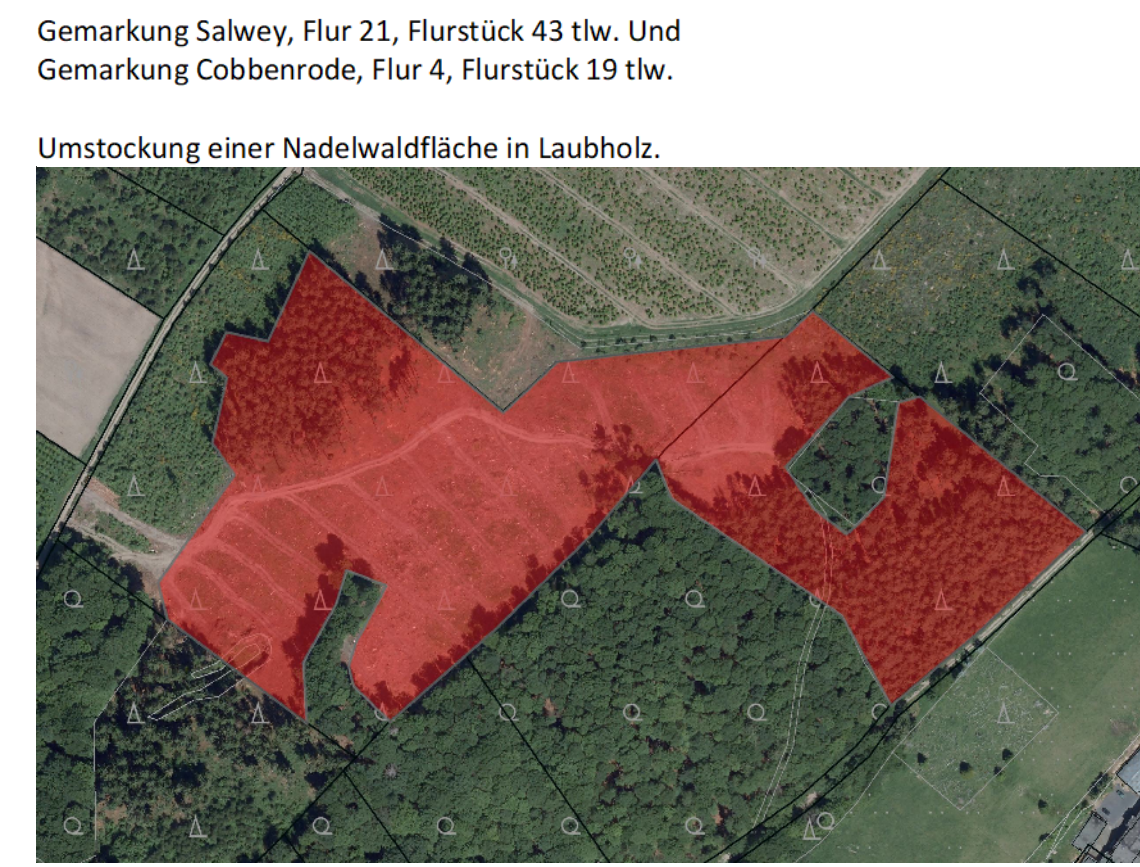
### A. Planzeichenerläuterung

- Festsetzungen**  
(gem. §9 BauGB i. V.m. der BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Ramscheid“ (gem. §9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II** Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- GRZ** Grundflächenzahl – als Höchstmaß
- GFZ** Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- TH (t)** Maximale Traufhöhe talselt in Metern
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** offene Bauweise (Gebäuelängen über 50m unzulässig)

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Verkehrsfläche**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V** Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, sowie Leitungsrechte zugunsten der unmittelbaren Anlieger zwecks Anlage und Betrieb technischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Grünflächen**  
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- G1** - Private Grünfläche
- Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird die Anlage einer privaten Grünfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite von 5 m festgelegt.
- Die Fläche ist geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand ist auf 1 x 2 m zu wählen und versetzt zu pflanzen. Die Pflanzen müssen durchmischt werden und der Anteil einer einzelnen Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Gehölze zu ersetzen sind.

- Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweilig betroffenen Grundstück ist ein Jahr nach der Baubehörde der genehmigten baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen gemäß § 82 BauO NW.
- Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) zu verwenden. Dazu gehören:
- Baumarten:**
- Sand-Birke (Betula pendula)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Hänbuche (Carpinus betulus)
  - Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus)
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Sal-Weide (Salix caprea)
  - Zitter-Pappel (Populus tremula)
- Straucharten:**
- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Hundsrose (Rosa canina)
- Sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - 123 Flurstücknummer
  - 33 Hausnummer
  - vorgeschlagene Grundstücksteilung

### Lage der Ausgleichsfläche



### Hinweise

- Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).
- Maßgaben zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie zu sonstigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**
- Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutereibereitstellung (März bis September) zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen und / oder die zukünftig überbaubaren Bereiche zu beschränken.
- Die "DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Altlasten und Kampfmittel**
- Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfarbungen festzustellen ist die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02973/800-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2399) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02973/800-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.
- Denkmalschutz**
- Aus den Unterlagen des Geologischen Dienstes NRW ist ersichtlich, dass im Plangebiet verkarstungsfähige Gesteine anfallen. Demzufolge ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Bei der Bauausführung ist folgendes zu beachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenprofile, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) 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. 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 Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### Textliche Festsetzungen

- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (gem. § 9 Abs. 13 BauGB)**  
Die Leitungen der Versorgungsträger sind von diesem dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- Anpflanzungen auf dem Baugrundstück (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Pro Baugrundstück sind zwei großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Es sind mind. 3-fach verpflanzte Arten mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) zu verwenden.  
Weiterführende Informationen zu einer dorfgerichteten Grundstücksbepflanzung, und dazu, was unter standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Einzelnen zu verstehen ist, sind entsprechenden Merkblättern der Bezirksregierung Arnsberg zu entnehmen (siehe auch Anlagen zur Bebauungsplanbegründung).
- Straßenböschungen auf dem Baugrundstück (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) und/oder Stützmauern (siehe auch Eintragungen in der Planzeichnung) sind vom Angrenzer auf dem Baugrundstück zu dulden.
- Eingriffs-/Ausgleichsordnung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**
  - Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe hierzu: Bebauungsplanbegründung Kapitel „Ausgleichsbilanzierung“) durch die neu ausgewiesene Baugrundstücksfläche bedingte Eingriff wird durch die im Vg. Kapitel aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsfläche(n) sowie Art, Umfang und ggf.) technische Ausführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme(n) sind aus der Begründung respektive den zugehörigen Anlagen zur Begründung zu ersehen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird (werden) diese Kompensationsmaßnahme(n) hiermit in Form einer Sammelurteilung der plangestützt neu ausgewiesenen Gesamtbaugrundstücksfläche respektive dem durch sie bedingten Landschaftseingriff zugeordnet.
  - Der gem. ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die neu ausgewiesenen Erschließungsanlagen (maßgebend sind die Bestimmungen des § 127 Abs. 2 BauGB) bedingte Eingriff wird durch die im Vg. Kapitel „Ausgleichsbilanzierung“ aufgeführte(n) Maßnahme(n) kompensiert. Lage und Umfang der betreffenden Kompensationsfläche(n) sowie Art, Umfang und ggf.) technische Ausführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme(n) sind aus der Begründung respektive den zugehörigen Anlagen zur Begründung zu ersehen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wird (werden) diese Kompensationsmaßnahme(n) hiermit in Form einer Sammelurteilung der plangestützt neu ausgewiesenen Erschließungsanlagen respektive dem durch sie bedingten Landschaftseingriff zugeordnet.

**Satzung**  
über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 68 "An der Ramscheid" in Kückelheim vom \_\_\_\_/2022

Auf Grund des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 Seite 411-458) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Eslohe (Sauerland) in seiner Sitzung am \_\_\_\_/2021 die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 "An der Ramscheid" in Kückelheim als Satzung beschlossen.

**Hinweis:**  
Die Gestaltungssatzung über die örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren als gesonderte Satzung beschlossen und sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 "An der Ramscheid" in Eslohe Ortsteil Kückelheim wurde vom Rat der Gemeinde Eslohe am 10.10.2019 gefasst. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am XXX ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang der Vorentwurfs-Planungsunterlagen in der Zeit vom XXX bis einschl. XXX .  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der berührten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom XXX. Zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage sowie Überlassung aller umweltrelevanten Sachdaten und Informationen wurde aufgefordert.  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom XXX bis einschl. XXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort, Zeit und Dauer der Offenlage sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am XXX ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich. Die Aufforderung zur Stellungnahme erging mit Schreiben vom XXX.  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister
- Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Eslohe am XXX den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.  
Eslohe, den  
Bürgermeister : \_\_\_\_\_  
Ratsmitglied : \_\_\_\_\_  
Schriftführer : \_\_\_\_\_
- Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Eslohe am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Änderung mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 68 "An der Ramscheid", Ortsteil Eslohe, mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

### Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Bauleitplangestaltung in der z.Z. gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

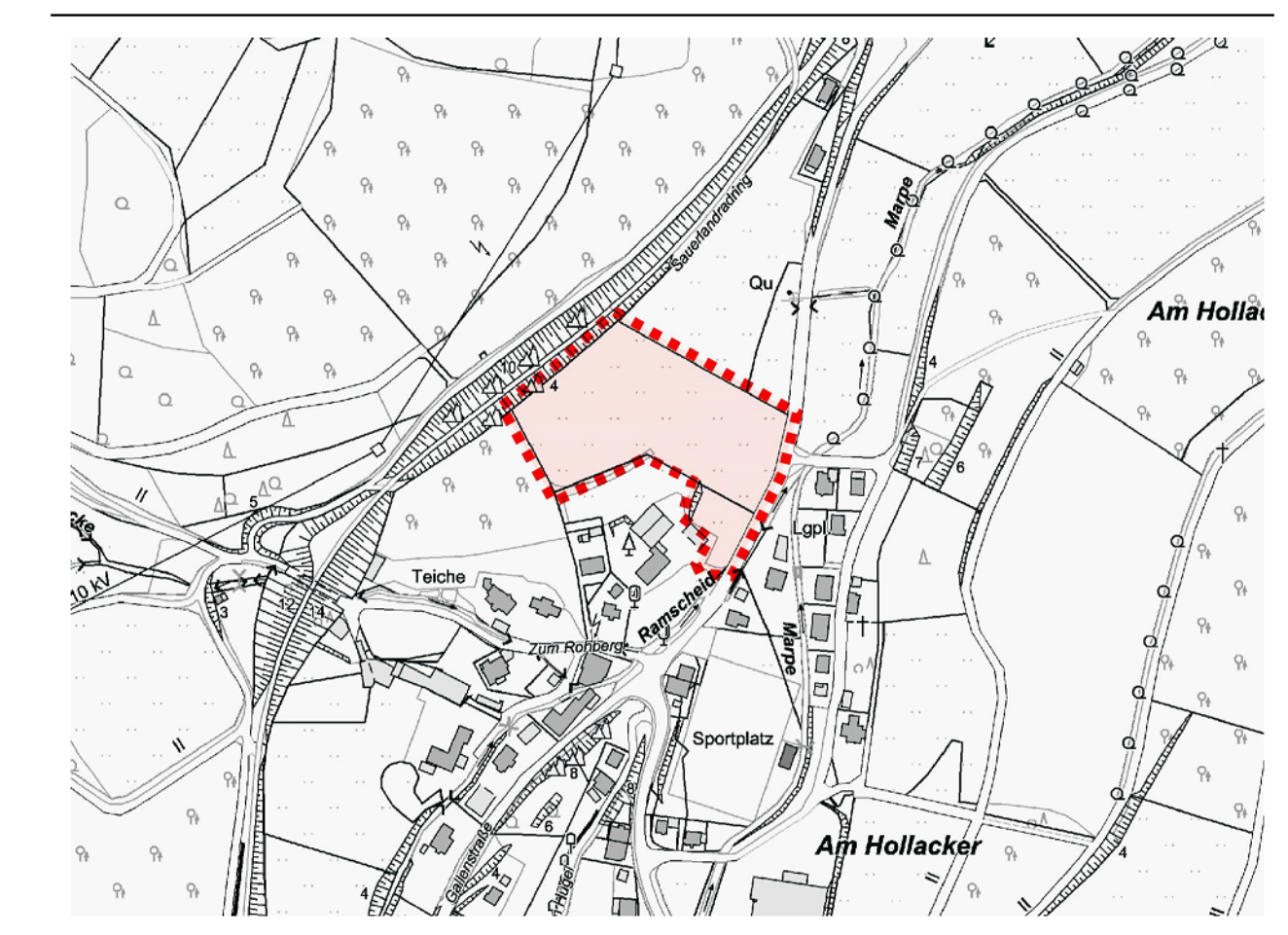
Eslohe, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

### Bescheinigung

Die Überstimmtheit dieser Planausfertigung mit dem Originaldokument einschließlich aller Darstellungen und Verfahrensvermerke wird hiermit bescheinigt.  
Eslohe, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

### Dieser Bebauungsplan 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 (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 30.08.2021 (GV. NW. 2021 S. 822) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.05.2021 (BGBl. I S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung



**Bebauungsplan Nr. 68**  
**„An der Ramscheid“ Ortsteil Kückelheim**

Gemarkung: Salwey  
Flur: 8

**Planstand: Entwurf**

Entwurf und Bearbeitung: **Maßstab 1:500**

**OBVI Markus Schulte**  
**OBVI Kevin Rau**  
Bad Fredeburg  
Alter Bahnhof 5  
57382 Schmaltenberg  
Tel.: 0274 9895-0  
Fax.: 0274 9895-16  
e-mail: info@vermessung-schulte.de  
Kartenvermessung - Ingenieurbüro - Topographie - Grundstücksbewertung