

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- 0,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 6,5m talseitig Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

- E Einzelhäuser
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- MV Mischverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- unterirdischer Mischwasserkanal gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Grenze der 4. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KD Krüppelwalmdach

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 1053 Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Bebauung
- Bemaßung von Abständen
- vorgeschlagen Grundstücksteilung und Bebauung (städtebauliches Konzept)

Teil I: Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
- 2. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Baugebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 16 BauNVO)
Zulässige Traufhöhe
Gebäude sind mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m talseitig zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche talseitig. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- 4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 Minderung des Versiegelungsgrads
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Spaltfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster, offene Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.
 - 4.2 Dachbegrünung
Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 15° aufweisen, sind zu 100% der Dachfläche mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 5. Beseitigung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 55 WHG und § 44 LWG NRW)

Das Niederschlagswasser ist in dem WA-Gebiet auf den privaten Grundstücken zu versickern. Es wird eine auf das Bauvorhaben bezogene individuelle Durchlässigkeitsprüfung und die Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA A 138 vorgegeben.

6. Gestalterische Festsetzungen
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 6.1 Dächer**
Für die Hauptgebäude sind nur geeignete Dächer (Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KD)) zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis maximal zur Hälfte der zugehörigen Traufhöhe zulässig.
- 6.2 Begrünung der Vorgärten und Gärten**
Begriffsbestimmung Vorgarten
Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Zuwegungen zum Eingang (Zuwegungen: max. 2 m Breite) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Anlage von Schottergärten (Steinschüttungen, etc.) ist unzulässig.
Im Baugebiet ist auf jedem Grundstück im Vorgarten ein Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: H, 3xv., m.B. 16-18 cm oder Stammbusch, 3xv., m.B. 300-350cm.

Pflanzenliste:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| Baumarten | Feldahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Buche |
| Fagus sylvatica | Esche |
| Fraxinus excelsior | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Stieleiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Baumhasel |
| Corylus colurna | Winterlinde |
| Tilia cordata | Hochstämmiger Obstbaum |

Straucharten

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Enonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

6.3 Einfriedungen

Im Baugebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausschließlich als geschnittene Hecken aus Gehölzen einer Art zulässig.

Zu verwendende Gehölze:

- | | |
|--------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |

Teil II: Hinweise

- 1. Artenschutz**
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Die folgende Vermeidungsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes ist im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
• Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brutender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.
- 2. Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche 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 Unteren Denkmalbehörde (Stadt Balve, Tel. 02375/926-0) oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe 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 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).
- 3. Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Balve oder aber die örtliche Polizei zu verständigen.
- 4. Böschungskörper / Straßenrandsteine**
Durch den Straßenbau bedingte Böschungskörper sind auf den einzelnen Grundstücken zu dulden. Gleiches gilt für die Rückenstützen aus Beton für die Straßenrandsteine sowie für die Fundamente der Straßenbeleuchtung.
- 5. Bergbau**
Der Planbereich liegt im Umfeld einer oder mehrerer Pingenfelder.
Da keine exakten Informationen zur Lage und Ausdehnung dieser Pingenfelder vorliegen, kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise im Planbereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. Uraltbergbau) stattgefunden haben könnte, der potentiell auch heute noch als einwirkungsrelevant (z.B. tagesbruchauslösend) anzusehen wäre.
Aus bergbehördlicher Sicht wird empfohlen, auf möglicherweise im Planbereich vorhandene altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche handeln, die geotechnisch nicht erklärbar sind. Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können auf

Grubenbaue hinweisen. Zudem sollte bei Erdarbeiten oder dem Aushub von Baugruben auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei Lagerstätten (z.B. Erzgänge) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein anerkannter Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf Ihrer Internetseite eine Liste mit anerkannten Sachverständigen gemäß § 36 GewO bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr bzw. im Geschäftskreis „Marscheidewesen/Bergschadenskunde“ tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: <https://www.bra.nrw.de/429> im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads“.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

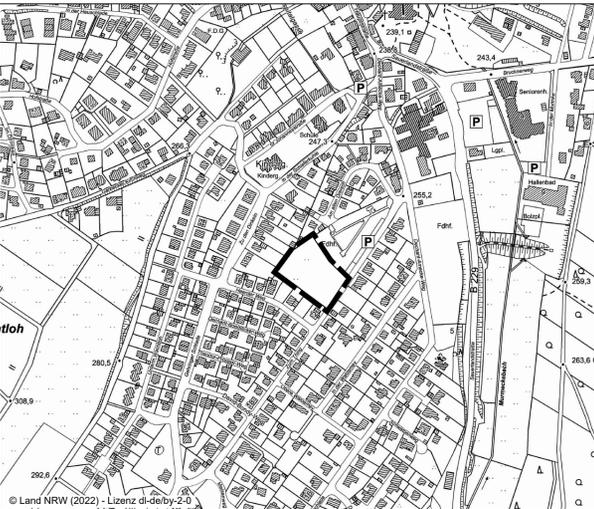
Verfahrensvermerke

<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90- vom 18.12.1990.</p> <p>Sundern, den</p> <p>.....</p> <p>Öffentl. best. Verm. Ingenieur</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Balve hat am 13.05.2020 die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 27.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Balve, den</p> <p>gez. Mühling H. Mühling Bürgermeister</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Balve, den</p> <p>gez. Mühling H. Mühling Bürgermeister</p>
<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Balve hat am diese 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 7 der Gemeindeordnung -GO NRW- und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Balve, den</p> <p>gez. Mühling H. Mühling Bürgermeister</p>	<p>SCHLUSSBEKANNTMACHUNG</p> <p>Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan am ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wird diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung rechtskräftig. Er liegt einschließlich der Begründung ab dem heutigen Tag während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.</p> <p>Balve, den</p> <p>gez. Mühling H. Mühling Bürgermeister</p>	



Stadt Balve

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gehringers Schlade"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



M. 1 : 500

Stand: 20.02.2024

