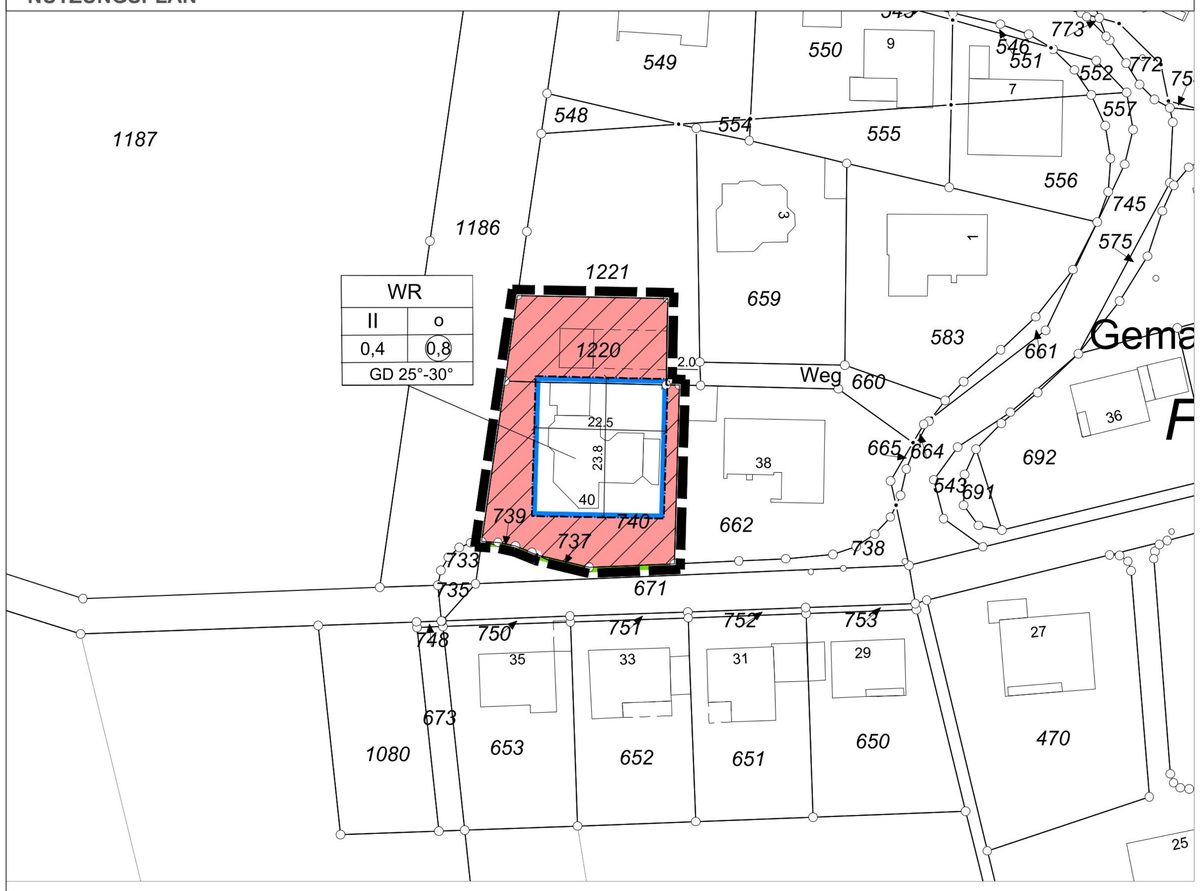
NUTZUNGSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO

WR — Reines Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß z. B. max 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z. B. max II

Dachformen

GD 25°-30° — geneigte Dächer mit zulässiger Dachneigung zwischen 25° und 30°

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

1707 — vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

16 — vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

10 — Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 10m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl
gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) einen Wert von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Für das Reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW sowie § 28 StrWG NRW

Dachgestaltung
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu maximal 30°.

Vorgartenfläche
Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze sind als Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen gemäß §36 (Fn 4) NachbG NRW
Einfriedungen, die keine Stützfunktion aufweisen, sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.

HINWEISE

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Beachtung von Kampfmitteln
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

HINWEISE

Bodenschutz
Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindert, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Gewässerschutz
Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versigelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.

Ökologische Belange
Es wird nachdrücklich empfohlen umweltverträgliche Baustoffe zu nutzen, das Umfeld mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen zu gestalten. Ebenfalls wird das Auffangen, Speichern und Nutzen von Regenwasser sowie das verwenden von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpfaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) für die Oberflächenbefestigung empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 225) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

VERFAHRENSSCHRITTE

Plangrundlage

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 19.03.2024

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werdohl, den ___.___._____ _____
Lockemann Vermessung
Dipl- Ing. Reiner Lockemann

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 ausgelegen.

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

PLANVERFASSER:
STADT BALVE
in Zusammenarbeit mit

HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Balve/15/740 und 1220

KARTENGRUNDLAGE: März 2024

MAßSTAB: 1:500

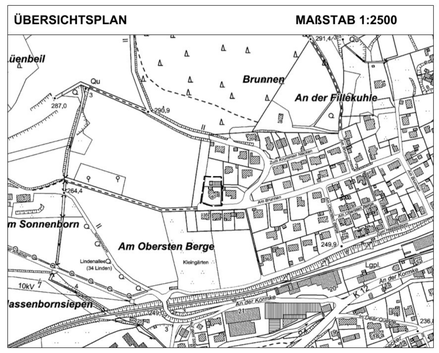
0 5 10 15 20 25 M

STADT BALVE

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Brunnen"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN **MAßSTAB 1:2500**



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Am Brunnen"