## Präambel

Aufgrund der/des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV NW S. 380)

§ 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

§ 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58)

hat der Rat der Gemeinde Erndtebrück gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan nach der Prüfung der Anregungen am 18.06.2008 als Satzung beschlossen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung bestehend aus 17 Seiten.

Erndtebrück, den 23.06.2008

Völkel — Bürgermeister

Stöcker — Schriftführer

## Zeichenerklärung

### A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1, 2 und 4-8 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise können Nutzungen gem. § 6 (3) Bau NVO zugelassen werden.

Grundsätzlich wird der Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen. Als Ergänzung des gewachsenen Einzelhandelsbesatzes im Bereich Marburger Straße / Siegener Straße, des Einkaufszentrums „Am Mühlenweg" mit großflächigeren Anbietern und des angrenzenden Lebensmittelmarktes sind, unter Beachtung der weiterhin analysierten strukturellen Defizite (siehe Begründung), jedoch folgende Branchengruppen zulässig:

1 Getränke und Genussmittel
2. Bekleidung
3. Bücher, Schreibwaren, Büroorganisation
4. Unterhaltungselektronik / Telekommunikation / Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten
5. Sportartikel, -bekleidung, -schuhe / Campingartikel
6. Baumarktspezifisches Sortiment

Die Branchen „Lebensmittel" und „Gesundheits- und Körperpflege" können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an anderer Stelle in der Ortslage identische Betriebe in ähnlicher Größenordnung wegfallen.

Als Randsortiment sind alle Güter des täglichen Bedarfs (Nah- und Grundversorgung) und zur Deckung des periodischen und aperiodischen Haushaltsbedarfs bis zu einem Anteil von 10% an der Verkaufsfläche zulässig.

*Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):*

0,6 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 (2) BauNVO

GH8 — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) 8 Meter über dem mittleren Höhenniveau der Bundesstraße als Höchstmaß gem. § 16 (3) BauNVO

GH498,20 — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) 498,20 Meter über NN als Höchstmaß gem. § 16 (3) BauNVO

*Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB*

o — Offene Bauweise

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

*Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB*

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Rad-/ Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

*Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB*

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Ü = Faktisches Überschwemmungsgebiet bei HQ100geplant
G = Gewässerrandstreifen / Ausgleich Gewässerrandentwertung
R = Fläche für Retentionsraumausgleich

481,42 m ü. NN — Hochwasserangepasste Bebauungslage (Mindesthöhe)

Neuschaffung von gleichwertiger Retentionsfläche in der Talaue der Eder

*Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB*

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

### B) Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Abzureißende Gebäude

158 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Ortseingang

Sichtfelder nach Nr. 2 der textlichen Festsetzung

### C) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Entlang der Bundesstraße 62 wird nach § 9 FStrG eine Bauverbotszone, die der festgesetzten Baugrenze entspricht, ausgewiesen. Hier dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) errichtet werden. Dies gilt auch für die, nach BauNVO innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche zulässige, Errichtung untergeordneter Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen).

2. Für den Mündungsbereich Jahnstraße wird ein Sichtfeld gem. RAS-K-1 Ziffer 3.4.3 (Anfahrtsicht) mit folgenden Vorgaben nachgewiesen: Schenkellänge 85 m; Straßenkategorie B; Geschwindigkeit 60 km/h (Lage der Einmündung auf der freien Strecke, jedoch nach dem Ortseingangsschild). Das Sichtfeld ist ständig von Bebauung oder Bepflanzung, welche über eine Höhe von 0,80 m hinausgeht, freizuhalten.

3. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen wird vor Ort versickert bzw. verrieselt und/oder direkt der Eder zugeführt. PKW - Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu erstellen.

4. Die festgesetzte Anpflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu erfolgen. Ausführung, Artenwahl und Pflanzenqualitäten richten sich nach der Veröffentlichung des Kreises Siegen - Wittgenstein „Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen - Wittgenstein". Als Mindestgröße der Pflanzfläche werden 150 m² festgesetzt (Länge ca. 100 m; Mindestbreite 1,50 m).

### D) Gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO - NRW

1. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 20° und 35°.

2. Die Dacheindeckung der Gebäude muss in den dunklen Farben schwarz, grau oder braun gehalten werden. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens rotbraun nach RAL 8012 oder dunkler zu wählen.

3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen unterhalb der Traufe angebracht werden. Leuchtreklamen sind nur bis zu 2 m² Größe und nur in der Farbe weiß oder in heller Pastellfarbe zulässig. Wechsellicht- und Buntlichtwerbeanlagen sind unzulässig.

### E) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden muss auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

2. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3. Sonstige Flächenbefestigungen sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.

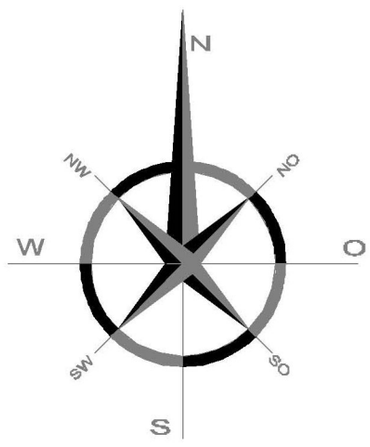
4. Bei einer Überprüfung des Plangebietes durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (keine Bombardierung). Die Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

5. Das Plangebiet liegt an der Bahnstrecke Siegen - Erndtebrück - Bad Berleburg / Marburg. Die Bahnanlage ist, einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen, bestandsgeschützt. Im Plangebiet muss mit höheren Immissionen gerechnet werden.

6. Anlagen der Außenwerbung, welche die Verkehrsteilnehmer der freien Strecke der klassifizierten Straße ansprechen sollen, sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Gemäß § 9 (6) BauGB stehen Werbeanlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den baulichen Anlagen des § 9 (1+2) BauGB gleich und bedürfen, auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in jedem Einzelfall der Genehmigung bzw. Zustimmung der Straßenbaubehörde.

7. Die städtebaulich relevanten Ergebnisse des Gewässerfachplanes zum Bebauungsplan sind übernommen und festgesetzt worden. Der Verlust von verloren gehendem Hochwasser - Rückhalteraum ist zeitgleich mit dem Eingriff auszugleichen.

8. Nach einer Mitteilung des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen verläuft auf der Höhe der Siegener Straße 33 durch das Plangebiet eine geologische Verwerfung (Quelle: GK 100 Blatt C 5114 Siegen, vgl. Karte 1). Die in Karten dargestellten Störungen haben eine maximale Lagegenauigkeit im 10 m - Bereich. Im Bereich von Störungen ist mit einem Gesteinswechsel und oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist. Bei Baugrunduntersuchungen ist entsprechend der DIN 4020 und der DIN EN ISO 22475-1 vorzugehen. Weiterhin weist der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen darauf hin, dass Bodensubstrate im hochwassergefährdeten Bereich ggf. setzungsgefährdet sein können. Die Hochwassergefährdung der überbaubaren Flächen wird im parallel bearbeiteten wasserwirtschaftlichen Fachplan überprüft, die Ergebnisse werden in diesen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.




# Gemeinde Erndtebrück

## Bebauungsplan Nr. 30

| | | | Bearbeitung | |
|---|---|---|---|---|
| Maßstab | BLATT | Fläche | Datum | Zeichen |
| 1:500 | 1 | | 19.01.2008 | UM/DH |

## Ortseingang Siegener Straße


Uwe Meyer
Dipl. Ing. (FH) Dipl. Ökologe

Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ökologie
Forst

Grimbachstraße 9a
57339 Erndtebrück
Tel. + Fax: 02753 / 604966