

Stadt Bad Laasphe, Gemarkung Bad Laasphe

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 63

„Berghütte zur Teufelskanzel“

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2026

Projektnummer: 24-2942

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Im Sondergebiet sind zulässig: Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten) einschließlich Gasträume, Küchen- und Nebenräume, sanitäre Anlagen und Lagerräume.
- 1.1.2 Zu der Gaststätte gehörende und ihr funktional untergeordnete Außenbewirtschaftungsflächen, insbesondere Biergärten, Außenterrassen und Freisitze.
- 1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Räume für private Feiern und Veranstaltungen zugelassen werden, sofern diese der Hauptnutzung funktional und flächenmäßig untergeordnet sind und keine regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen mit erheblicher Störwirkung durchgeführt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 1.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird für den Bereich mit der lfd. Nr. 1 auf 379,0 m ü. NHN und für die Bereiche mit der lfd. Nr. 2 auf 375,0 m ü. NHN festgesetzt.
- 1.3.2 Die Messung erfolgt senkrecht. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.4.1 Für die privaten Grünflächen Minigolfplatz gilt: Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Minigolfanlage dienen (z. B. Kiosk).
- 1.4.2 Zusätzlich sind auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Minigolf und Liegewiese untergeordnete, zeitlich befristete bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Durchführung von kulturellen, touristischen, sportlichen oder gemeindlichen Veranstaltungen dienen.

- 1.4.3 Zulässig sind insbesondere mobile oder leicht rückbaubare Anlagen wie Pavillons, Zelte, Bühnen, Überdachungen, Ausschank- und Imbissstände, mobile Sanitäreanlagen, sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung einschließlich temporärer Strom- und Wasserversorgung.
- 1.4.4 Die Anlagen dürfen nur für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung einschließlich Auf- und Abbau errichtet werden und sind anschließend vollständig zu entfernen. Dauerhafte Fundamente oder sonstige dauerhaft mit dem Boden verbundene bauliche Anlagen sind unzulässig, die Höhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten.
- 1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.5.1 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.5.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.5.3 Entwicklungsziel: Arten- und blütenreicher Krautsaum
- Maßnahmen: Die Fläche ist als arten- und blütenreicher Saum zu entwickeln und lediglich einmal jährlich ab August zu mähen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- 1.5.4 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf benachbarte Wald- und Grünlandbereiche sind auszuschließen.
- 1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.6.1 Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang oder irreparabler Schädigung ist der Baum durch einen standortgerechten Laubbaum gleicher Art oder einer vergleichbaren heimischen Art in der Qualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

2.1.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 5115-0001 „LSG Bad Laasphe“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit seinem Inkrafttreten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

3.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.2.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf geschützte Arten zu kontrollieren; bei Vorkommen geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.

b) Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.03. bis 31.08.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Zwischen 01.10. und 28.02. sind Baumhöhlen und Gebäude unmittelbar vor Beginn von Rodungs-, Bau- oder Abrissarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.2.2 Bei abweichender Vorgehensweise ist die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.