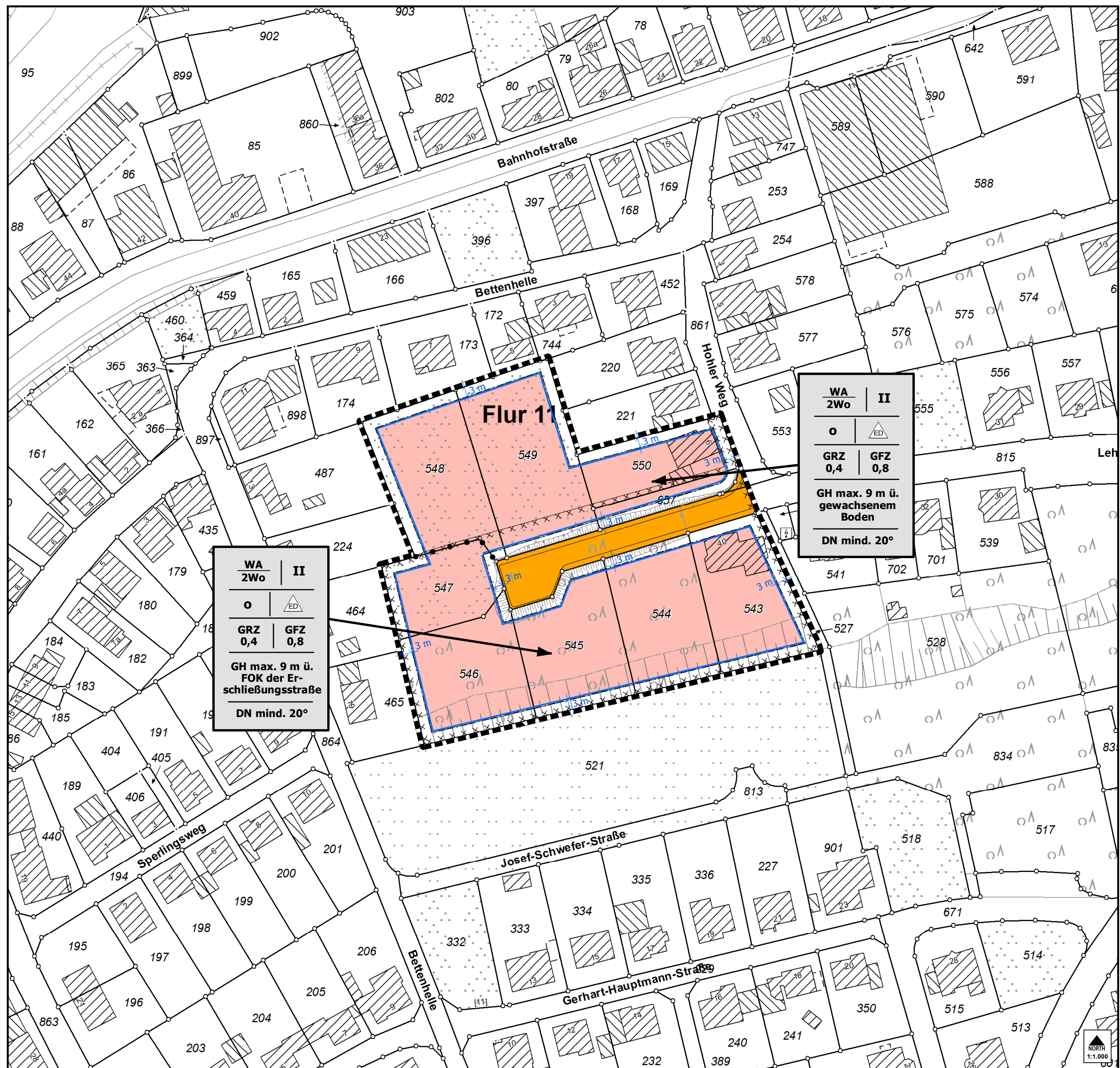


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79a "Bettenhelle"



A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 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
 - Ausnahmen werden nicht zugelassen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO))
- GRZ 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- GH max. 9 m ü. gewachsenem Boden** Die max. zulässige Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe beträgt 9 m über gewachsenem Boden
- GH max. 9 m ü. schließungsstraße** Die max. zulässige Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe beträgt 9 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Bauzeile (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind in jeder Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt und keine Festsetzung)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßen-/Wegekörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- ▬ Böschungen

B. BAUGESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dachflächen

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen. Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für unter-geordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35 Grad und über 35 Grad. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen. Bei Walm- und Zeltedächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat ---waagrecht gemessen--- muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026. „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Dachüberstände

An Giebelflächen (Ortgang) max. eine Sparrenbreite; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrzeuge und Ge-räte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel sind zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

Fassade/ Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (antivraz) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Garageneingrünung

Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2,00 m breiten Grünfläche einzugrünen.

C. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, die im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (HSK) als Altlastenflächen erfasst sind (Stand: Januar 2023)

Die Kennzeichnung entspricht den Darstellungen im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des HSK zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Entwicklung des Wohngebietes werden kontinuierlich weitere Beprobungen vorgenommen, sodass sich die Abgrenzung der Altlastenflächen ändern kann (siehe Hinweis Altlasten!).

D. Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche 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 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 vorerst 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).

Mutterboden (Oberboden)

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

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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.

Einsicht in techn. Regelwerke

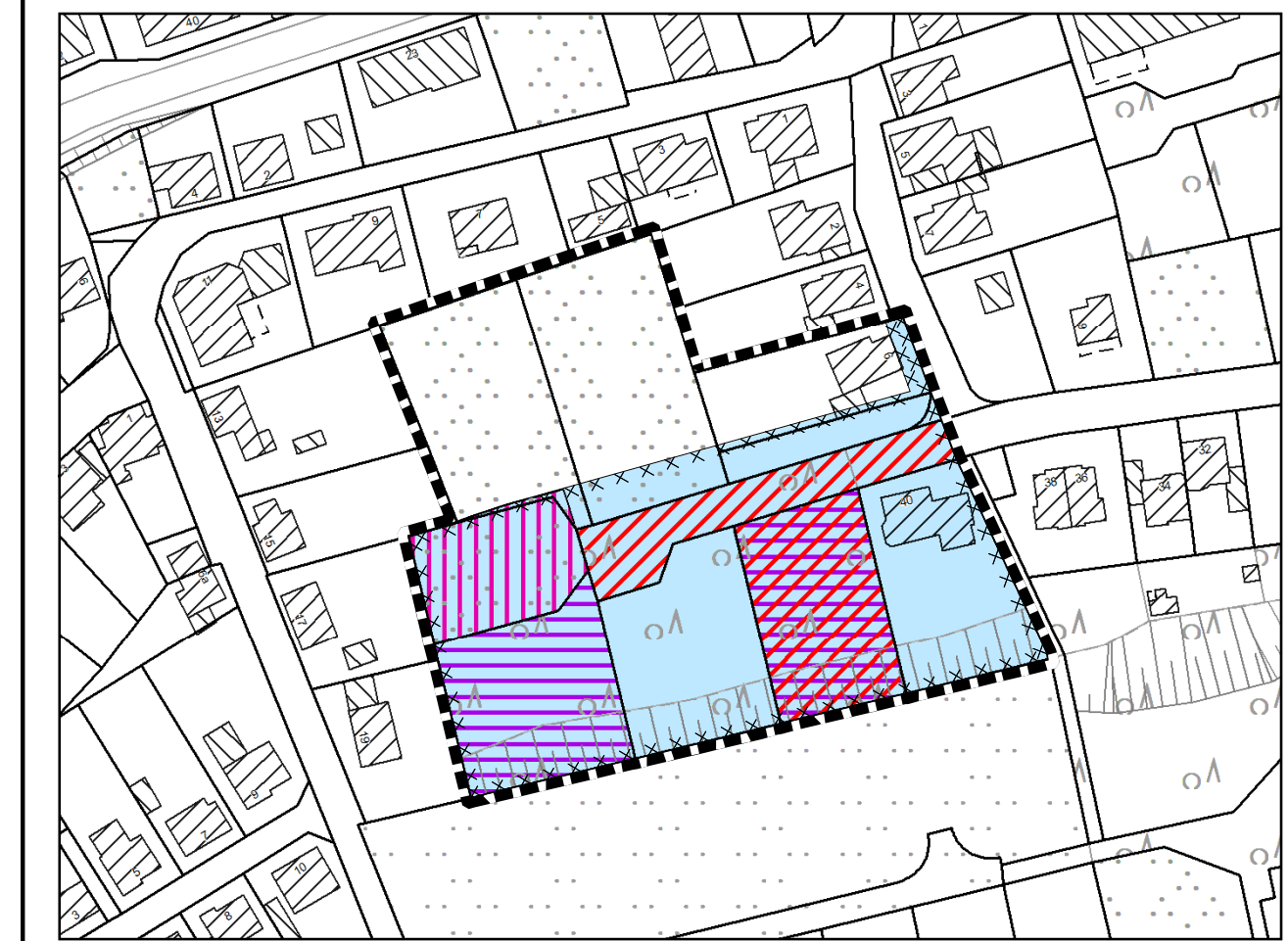
Die DIN 18915 kann zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung, Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede eingesehen werden.

Altlasten

Der als Altlast gekennzeichnete Teilbereich des Plangebietes wurde im Altlastenkataster des HSK erfasst, da dort aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung eine Altablagerung bekannt ist und schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Auf allen Grundstücken wären Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten, da das Vorhandensein von Verunreinigungen, die durch die Sondierungen nicht erfasst wurden, nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte ein gem. Untere Bodenschutzbehörde vorgeschlagenes Bodenmanagement durchgeführt werden, gilt dies nicht mehr für alle Grundstücke bzw. nur noch bei Errichtung eines Kellers, da durch das Bodenmanagement bis in die Eingrifftiefe für Fundamente/Bodenplatten der Boden unerheblich belastet und frei von Fremdstoffen wäre. Belastete Auffüllungen sind zu separieren und abfalltechnisch zu untersuchen, zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu entsorgen (gem. LAGA-Boden (2004) und DepV (2009)).

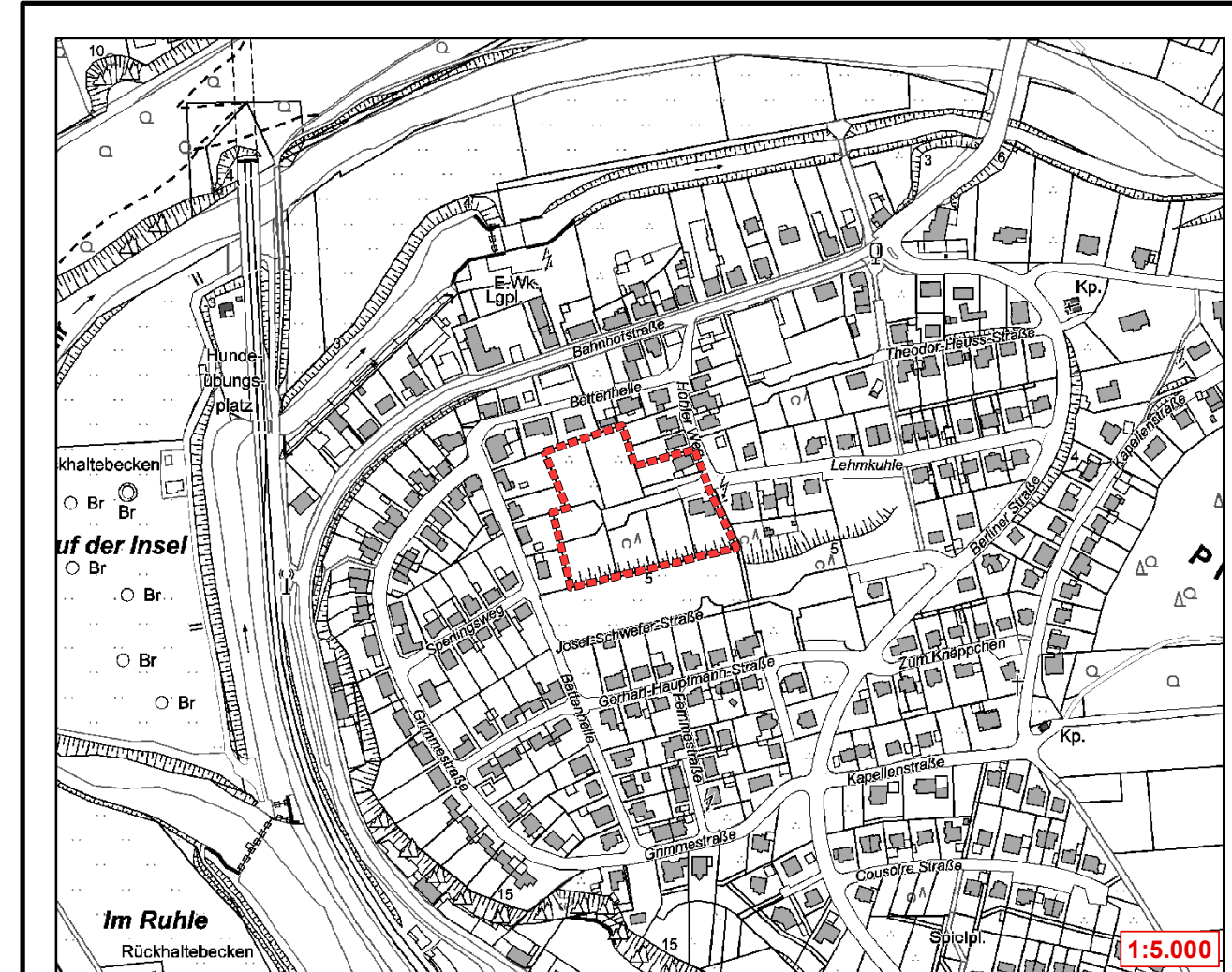
Auf den Flurstücken 544 und 815 liegt gem. Bodenluftuntersuchung ein erhöhter LHKW-Gehalt vor. Vorsorglich sind die Tiefbauarbeiten gutachterlich und messtechnisch zu begleiten. In den Oberbodennischproben der Flurstücke 544 und 546 wurde ein erhöhter Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Der Oberboden ist auszutauschen oder in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken. Andernfalls sind gem. Gutachter vorgesehene Maßnahmen zu treffen, indem großblättrige Pflanzen > 40 cm vor dem Verzehr sorgfältig gereinigt werden oder ein Verzehrverbot erteilt wird.

Auf dem Flurstück 547 wurde in den Mischproben der Auffüllung ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. Aufgrund dessen ist gem. Gutachterbüro bei einem Verbleib der Auffüllung eine Sickerwasserprognose zu Detailuntersuchungen gem. ALTEX-ID (Berechnungsinstrument) empfohlen oder alternativ eine Grundwasserbeprobung im direkten Abstrom der betrachteten Fläche durchzuführen.



E. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- ▨ vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 11 vorh. Flurnummer
- 545 vorh. Flurstücknummern
- ▲ Nordpfeil



Kreis- und Hochschulstadt
Meschede

AUFGESTELLT:
Fachbereich
Planung und Bauordnung

Klaus Wahle
(Fachbereichsleiter)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79a

"Bettenhelle"

--- Freienohl ---

Erstellt: 04.05.2023	Sachbearbeiter: Alexander Bierkoch	Plannummer:
Geändert: 16.11.2023	Erstellt von: Kersten Eickelmann	79a.1
Geändert:	Maßstab: 1 : 1.000	

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Amsberg, den _____

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

Schifführer/-in: _____

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte, indem die Bebauungsplanänderung im Zeitraum vom _____ bis _____ im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

ERNEUTE AUSLEGUNG

Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von _____ bis _____ im Fachbereich Planung und Bauordnung erneut öffentlich ausliegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer wurden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB mit Schreiben vom _____ um erneute Stellungnahme gebeten.

Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79a "Bettenhelle" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und das Bauleitplanverfahren einschl. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

Schifführer/-in: _____

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ um Stellungnahme bis zum _____ gebeten worden.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ über die während der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

Schifführer/-in: _____

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage _____

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und gem. § 13a Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ über die während der Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

Schifführer/-in: _____

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696 / SGV NRW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 BauGB; d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.08.2016 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am _____ als Satzung sowie die Satzungs-begründung hierzu beschlossen.

Meschede, den _____

Bürgermeister: _____

Schifführer/-in: _____