

KARTOGRAPHISCHE 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 Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ... beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und das Bauleitplanverfahren einschl. Gestaltungsrichtlinien gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

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. § 13 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

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 ... im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 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.

BESCHLUSS

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

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

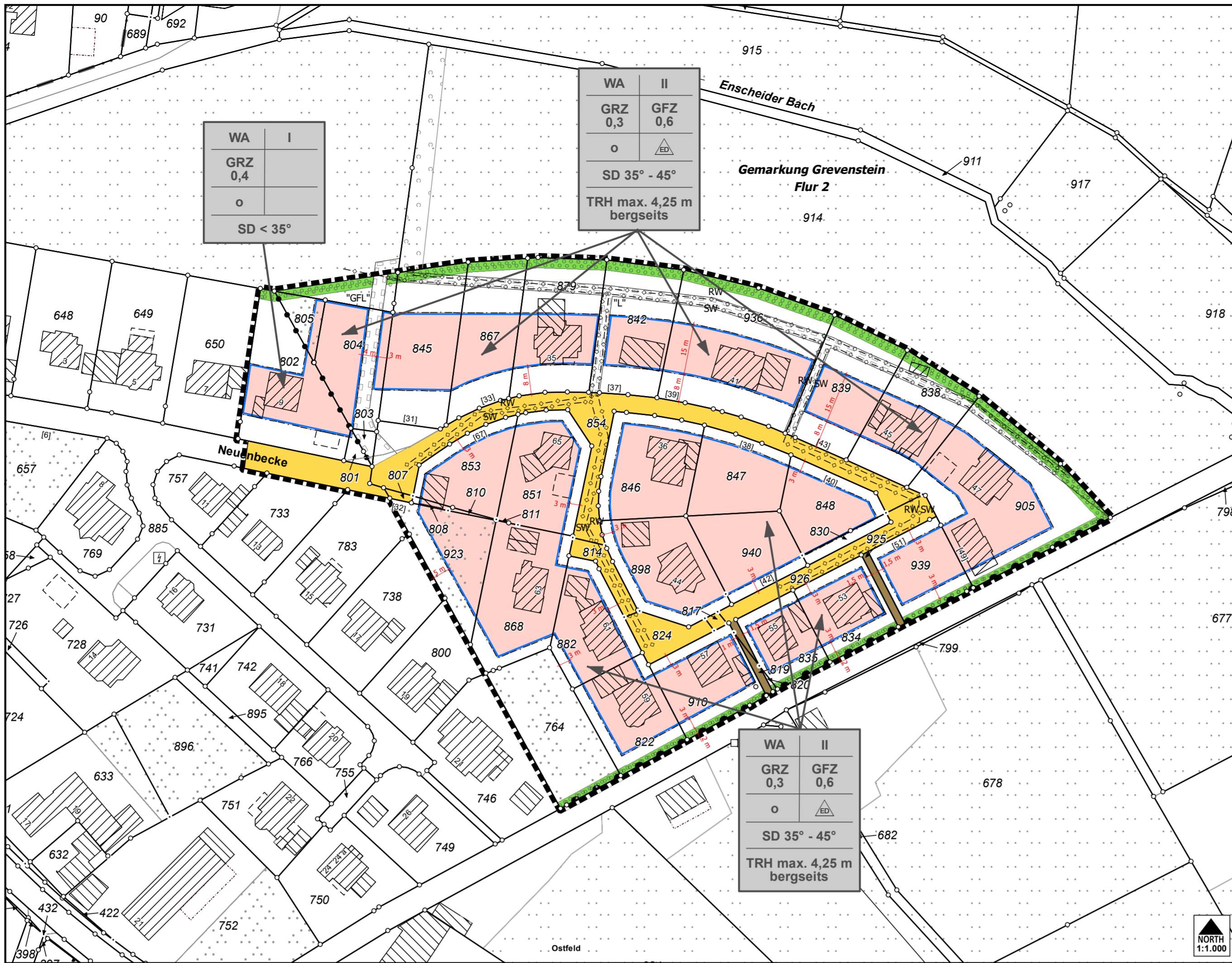
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.06.2018 (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 Satzungsbegründung hierzu beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

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

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.



A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) Ausnahmen können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(4) Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- WA** Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig
- 2 WE**

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

- GRZ 0,3 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- I; II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH bergseits max. 4,25 m** Maximal zulässige Traufhöhe bergseits (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks, gemessen an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am Höchsten über NN ansteht. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Stellplätze / Garagen / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- bestehender Schmutzwasserkanal
- bestehender Regenwasserkanal

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1. Private Zufahrten, Stellplatzflächen und Wege müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche (poröses Pflaster, Schotterrasen) erhalten. Im Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 14 heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Empfohlene Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre)

Empfohlene Obstbaumarten: Für die Anpflanzung von Obstbäumen seien folgende Arten benannt und empfohlen: Bodestämmige, hochstämmige, virusgetestete Arten und Sorten aus dem "Programm zur Erhaltung und Wiederbegrünung von Streuobstwiesen in NRW" 1990, soweit diese für die Höhenlagen des Hochsauerlandes geeignet sind wie folgt:

- Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinische Schafsnase, Riesboikenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel
- Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstl. aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne
- Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-sämling (wurzelecht)

Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche (großfruchtiger Typ), Wangenheim's Frühzwetsche

Walnüsse: alle gängige Sorten, Walnuss-Sämlinge (wurzelecht)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger (Schmutz- und Regenwasserkanal) sowie zugunsten der Flurstücke 804, 805, 763 und 914 (Regenwasserspeicherkaskade) zu belastende Flächen

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für die projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen und Erschließungsanlagen. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Straucharten flächenhaft zu bepflanzen.

Empfohlene Straucharten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihenpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 2,0 m.

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

Auf dem Grundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 802 gilt:

Dachgestaltung

Dachflächen SD < 35° Satteldach --- Dachneigung kleiner 35° Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben sind nicht zulässig.

Drempe! sind bis max. 0,5 m zulässig.

Dachüberstände

Dachüberstände an den Giebelflächen (Ortgang) 0,5 m, an der Traufe 0,7 m (waagrecht gemessen).

Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine schieferfarbene Bedachung (anthrazitfarben) zulässig.

Wandflächen

Es sind weißfarbene Putz- und Klinkerflächen zulässig. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenen Material (anthrazitfarben) und naturfarbener Holzverbreterung ausgeführt werden.

Auf den restlichen Grundstücken gilt:

Dachgestaltung

Dachflächen SD Satteldach Zulässig sind auch Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt. Zulässig sind auch asymmetrische Satteldächer und versetzte Satteldächer mit stehendem waagrechttem Lichtband unterhalb des Dachfirstes bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer mit stehendem waagrechttem Lichtband.

Dachneigung

35° - 45° zulässige Dachneigung Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Dachneigung zwischen 20° und 50° zulässig. Garagen und Carports sind mit Satteldächern auch anderer Dachneigungen sowie mit Pultdächern und Flachdächern zulässig. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sollten vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden. Zum Zwecke der Dachbegrünung sind Dachneigungen von ≥ 20° zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder als Einzelhäuser mit mind. 20° Dachneigung zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Dachaufbauten sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Die Dacheindeckung ist nur in anthrazitfarbenem Material zulässig.

Nebenfirste oder Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Länge bzw. Breite von 50% des Hauptfirstes zulässig und sollen sich deutlich unterordnen. Sie sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb des Hauptdachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen) und von der Wandebene des Hauptbaukörpers abzusetzen bzw. bei Ecklösungen von den Wandebenen des Hauptbaukörpers abzusetzen.

Dachüberstände

Der Dachüberstand traufseitig (waagrecht zur Gebäudeaußenwand gemessen) darf max. 0,7 m, am Giebel (Ortgang) ebenso max. 0,7 m bzw. max. ein Sparrenfeld betragen. Größere Dachüberstände sind in den Bereichen von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig.

Fassade/ Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Putz, weißen Klinkerflächen sowie mit Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißem, glatten Putz) und Holzverbreterung (naturfarben, weiß oder in Naturschieferverkleidung. Zulässig sind ferner massive Holzhäuser. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Einfriedrungen

Entlang der 1 m breiten von Bepflanzung freizuhaltenden Flächen ab der Straßenbegrenzungslinie und der Fußwege dürfen Grundstückseinfriedrungen aus Mauern oder Holz- bzw. Drahtzäunen max. 0,8 m hoch sein.

Gärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Beldseitig parallel zu den Erschließungsstraßen ist ein 1 m tiefer Grundstückstreifen von Bepflanzungen und Einfriedrungen freizuhalten. Zulässig ist hier nur niedriger Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc.

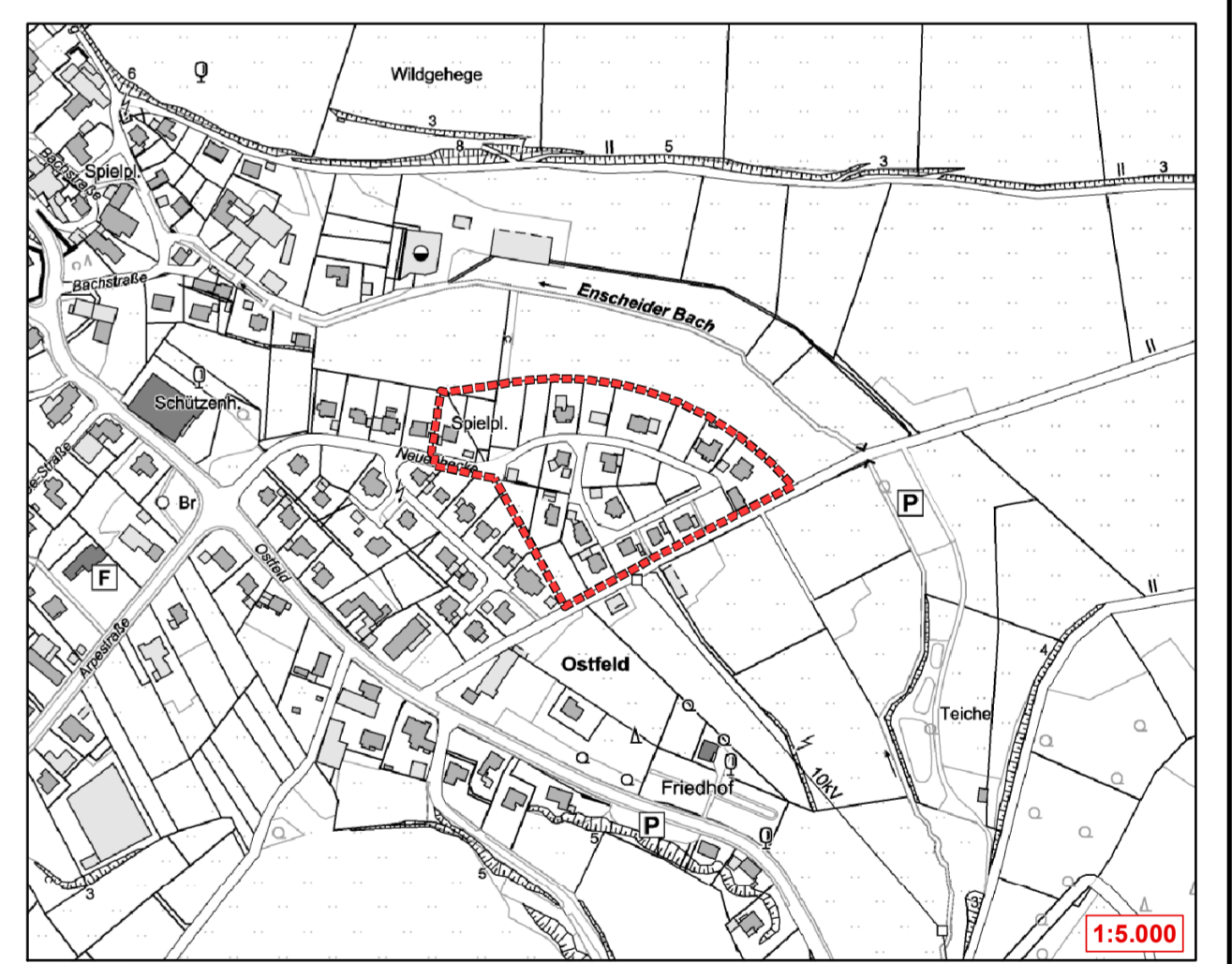
C. Hinweise

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291/205-275) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, ist vom Fachbereich Planung und Bauordnung über projektierte Baumaßnahmen nach dem Eingang des Bauantrages und über projektierte Erschließungsmaßnahmen frühzeitig zu benachrichtigen.

D. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 2 vorh. Flurnummer
- 940 vorh. Flurstücksnummern
- Nordpfeil



Kreis- und Hochschulstadt **Meschede** **AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung** Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.133 "Ostfeld II" --- Grevenstein ---

Erstellt: 08.04.2021	Sachbearbeiter: Sophia Burghaus	Plannummer:
Geändert:	Erstellt von: Kersten Eickelmann	133.1
Geändert:	Maßstab: 1 : 1.000	
Geändert:		