

Kreis- und Hochschulstadt Meschede Ortsteil Berge

Bebauungsplan Nr. 175

"Holzhof Klute"



B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 Bauo NRW)

Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 2 Nr. 1 Bauo NRW)

- Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 5 m² zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 10 m über Grund betragen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Fläche von max. 50 m² zulässig; sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen.
- An Gebäuden dürfen Werbeanlagen die genehmigte Traufhöhe nicht überschreiten.

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 Bauo NRW)

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenparzelle hin sind nur als transparente Zaun- oder Gitterkonstruktionen zulässig.

C. HINWEISE

- 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.: 0291/265-273) und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§ 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).
- In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeanteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, InfrA 13, Fontainengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugestellt werden.

D. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

1. Altlasten

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Verzeichnis der Altlagierungen und Altstandorte sind für das Flangebiet zwei Altlastenstandorte (Nr. 194615-2570 und 19615-2569) vermerkt.

194615-2570

„Hierbei handelt es sich um einen Altstandort. In den 1970er Jahren waren auf der Fläche ein Steinbruchunternehmen und ein Baustoffgroßhandel ansässig. In der Folge wurde und wird die Fläche als Sägewerk genutzt. Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich bei allen drei Betrieben um Betriebe der Erhebungsklasse 2. Die Erhebungsklasse 2 umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist. Eine behördliche Erstbewertung ist für diese Fläche noch nicht erfolgt.“

194615-2569

„Diese Nummer beschreibt eine Altlagierung. Auf dem Luftbild aus dem Jahre 1971 ist eine Basisaufschüttung erkannt worden. Die Fläche weist eine Größe von ca. 16.400 m² und eine Mächtigkeit von drei bis fünf Metern auf. Eine oberflächliche Überprüfung der Fläche durch die Untere Bodenschutzbehörde hat keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens ergeben. Aufgrund der Größe und Mächtigkeit der Fläche kann jedoch über den Großteil der Aufschüttung keine Auskunft gegeben werden. Die Fläche wurde in der behördlichen Erstbewertung so eingestuft, dass bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf besteht. Dies bedeutet nicht, dass bei Tierbaumaßnahmen nicht erhöhte Entsorgungskosten für Bodenmassen aufgrund von Schadstoffbelastungen entstehen können.“

Werden bei Tierbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/2050) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

2. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/2050) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- vorh. Gebäude
- vorh. Fluggrenze
- vorh. Flurstücksgrenzen
- vorh. Flurnummer
- vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Böschung
- gepl. Böschung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (vorhanden) — bestehende Straßenparzelle
- gepl. Graben
- vorh. Graben

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG	OFFENLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Flurstückszuordnung den Anforderungen des § 1 der Flurstückveränderung in der Fassung vom 18.12.1990.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Meschede, den _____ Bürgermeister: _____
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren einschl. Gestaltungsverschriften gem. § 89 Abs. 2 Bauo NRW einzuleiten.	Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ über die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB beraten und beschlossen. Meschede, den _____ Bürgermeister: _____ Schriftführer/in: _____
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.	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 § 3 (1) BauGB, d. h. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 236 / SGV NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am _____ als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BESCHLUSS
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am _____ bis _____ vorgestellt wurde und im Zeitraum vom _____ bis _____ im Fachbereich Planung und Baurecht öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.	Meschede, den _____ Bürgermeister: _____ Schriftführer/in: _____
ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BEKANNTMACHUNG
Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am _____ bis _____ vorgestellt wurde und im Zeitraum vom _____ bis _____ im Fachbereich Planung und Baurecht öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.	Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am _____ gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Baurecht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden. Meschede, den _____ Bürgermeister: _____
BESCHLUSS	BESCHNEIDUNG
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ über die während der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.	Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit besagtigt. Meschede, den _____ Der Bürgermeister im Auftrage Bürgermeister: _____ Schriftführer/in: _____
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am _____ die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.	
Meschede, den _____ Bürgermeister: _____ Schriftführer/in: _____	

Ö.b.v.I. Markus Schulte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57302 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax: 02974 9695516
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung

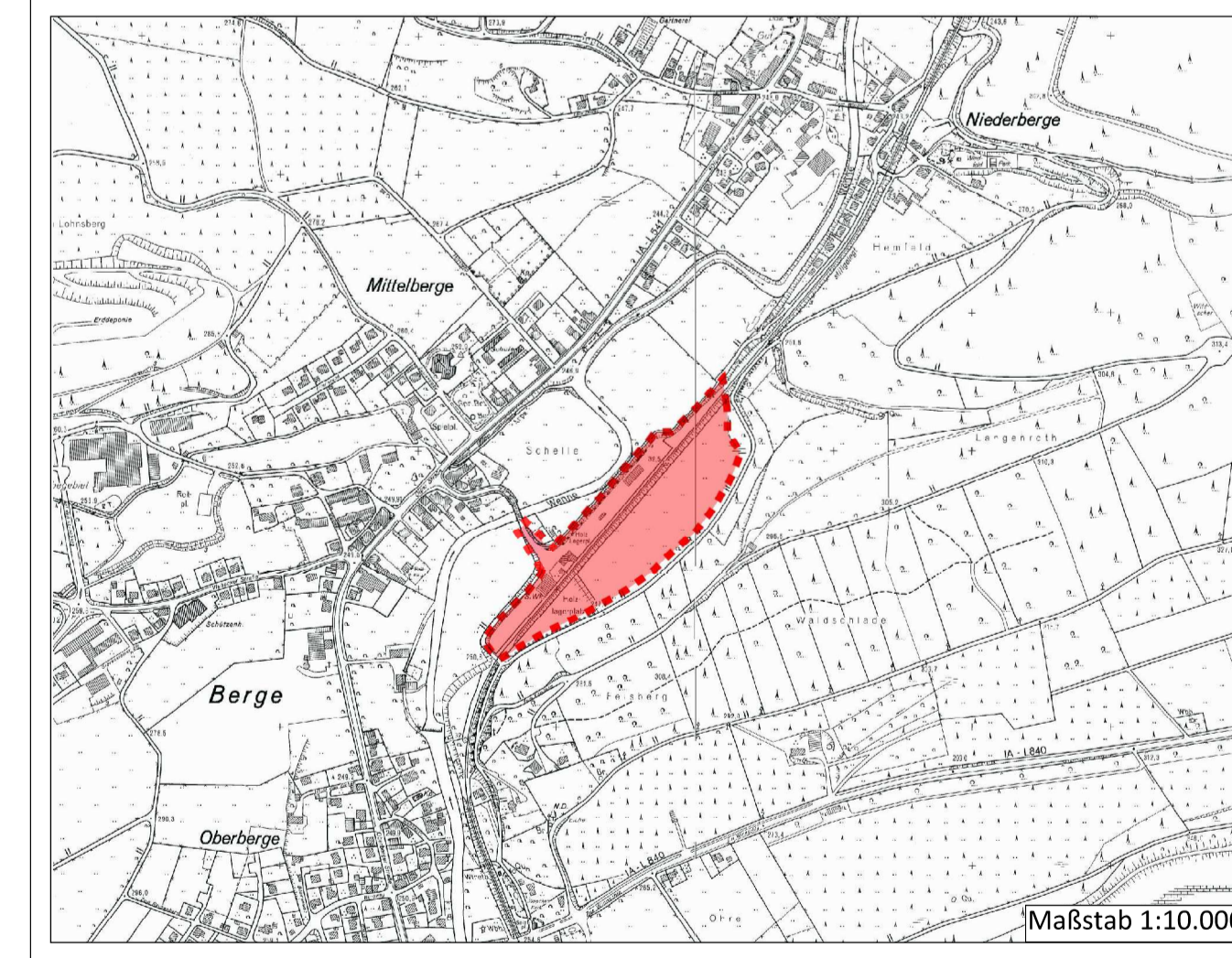
Projekt Nr. 2017005	Gemarkung Berge Flur 34	Anlage 1
	Maßstab 1:1000	Bl.-Nr. 1

Projekt: **Antonius Klute GmbH & Co. KG**
Meschede OT Berge

Lage- und Höhenplan

	Datum	Name	Geeend.
örtl. Aufmaß	Mai 2017	Schulte	Entwurf
Bez.	16.11.2023	Spiekermann	Bez.

Der Bauherr: _____
Aufgestellt: 16.11.2023
Schmallenberg - Bad Fredeburg



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 unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO / § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- SO 1**
SO 1 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gem. § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)
- Zulässig im SO 1 sind:
1. Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Holzverarbeitende Betriebe
- Die Grundfläche der Gebäude darf in SO 1 und SO 3 zusammen nur max. 10.000 m² betragen.
- SO 2**
SO 2 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gemäß § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)
- Zulässig im SO 2 sind:
1. Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Holzverarbeitende Betriebe
- Hinweis: Im SO 2 wird keine „Überbaubare Grundstücksfläche“ ausgewiesen, daher ist hier ausschließlich die Lagerung zulässig.
- SO 3**
SO 3 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gem. § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)
- Zulässig im SO 3 sind:
1. Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Holzverarbeitende Betriebe
3. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Die Grundfläche der Gebäude darf in SO 1 und SO 3 zusammen nur max. 10.000 m² betragen.

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

- GRZ** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- BMZ** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)
- OK max. 263,00 m ü. NN**
Die Höhe der baulichen Anlagen (OK = Oberkante) darf 263,00 m ü. NN nicht überschreiten. Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück.
- OK max. 252,00 m ü. NN**
Ausnahmetatbestand gem § 31 Abs. 1 BauGB:
Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine und Aufzugschächte zugelassen werden. Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Gebäudehöhe ab Oberkante angeschüttetem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- OK max. 246,50 m ü. NN**
Oberkante Fertigfußboden Gebäude 246,50 m ü. NN (gilt nur für das SO 1)
- OK max. 252,00 m ü. NN**
OK Gebäudehöhe max. 252,00 m ü. NN (gilt nur für das SO 2)

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

- abw.** abweichende Bauweise — Es gilt die offene Bauweise mit folgender Maßgabe:
Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d)

- Umgrenzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigelassen werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Das durch die Auffüllung verloren gegangene Rückhaltevolumen im Umfang von ca. 550 m³ ist durch Geländeauftrag in diesem Bereich auszugleichen.

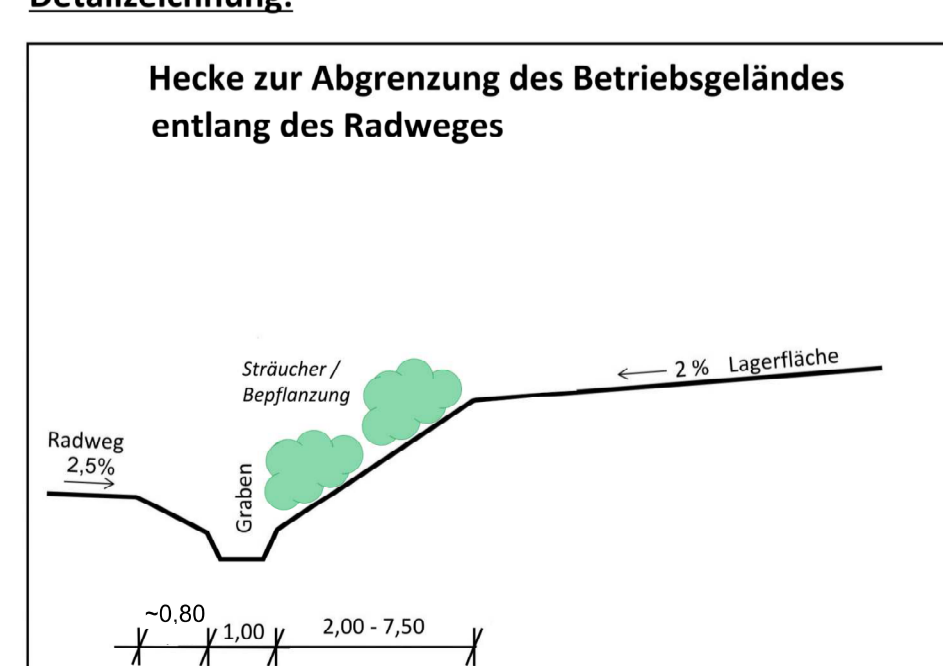
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzwand
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) wird in der im Plan angegebenen Länge eine Schallschutzwand mit einer Höhe von min. 5m - bezogen auf die Oberfläche der befestigten Betriebsfläche - festgesetzt.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- G 1 - Private Grünfläche:**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Randhecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträuchern) flächenhaft als Randhecke auf der Böschung zur Abgrenzung des Betriebsgeländes zu bepflanzen. Damit wird der vorhandene Radweg mit seiner Erholungsfunktion vom Betriebsgelände abgegrenzt (siehe Detailzeichnung). Vorhandene Strauchvegetationen sind zu ergänzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihengpflanzung anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist zu realisieren. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1m.
- Empfohlene Straucharten:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), 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.
- G 2 - Private Grünfläche:**
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Sträuchern (Randhecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- Die Randhecke ist als Abgrenzung des Betriebsgeländes zu erhalten.
- Empfohlene Straucharten:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), 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.

Detailzeichnung:



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

AUFGESTELLT:
Fachbereich
Planung und Baurecht

Klaus Wahle
(Fachbereichsleiter)

Bebauungsplan Nr. 175
"Holzhof Klute"

Ortsteil Berge

Erstellt: 19.11.2020	Sachbearbeiter: _____	Plannummer: _____
Geändert: 16.11.2023	Erstellt von:	175
Geändert: 23.05.2024	Geändert von: _____	

Maßstab 1:1000