

# 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 79.1 "PLASTENBERG"

**Verfahrensleiste**

**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 Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Arnsberg, den 09.11.2005  
gez. Hermann-Josef Voder (Kreivermessungsdirektor) (Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Meschede hat am 24.02.2005 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 79.1 "Plastenberg" zu ändern und das Bauleitplanverfahren einsch. Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 07.11.2005

Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

Schriftführer / -in: gez. Ursula Guntermann

**Öffentliche Bekanntmachung**  
Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am 04.03.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte, in dem die Bebauungsplanänderung in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 10.02.2005 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 07.03.2005 bis 06.04.2005 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**Beschluss**  
Der Rat der Stadt Meschede hat am 23.06.2005 über die in der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Meschede hat am 23.06.2005 die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 07.11.2005

Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

Schriftführer / -in: gez. Ursula Guntermann

**OFFENLEGUNG**  
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2005 bis 05.08.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**BESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Meschede hat am 03.11.2005 über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**  
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 des BauGB i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 03.11.2005 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 07.11.2005

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**BEKANNTMACHUNG**  
Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 27.01.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede eingesehen werden.

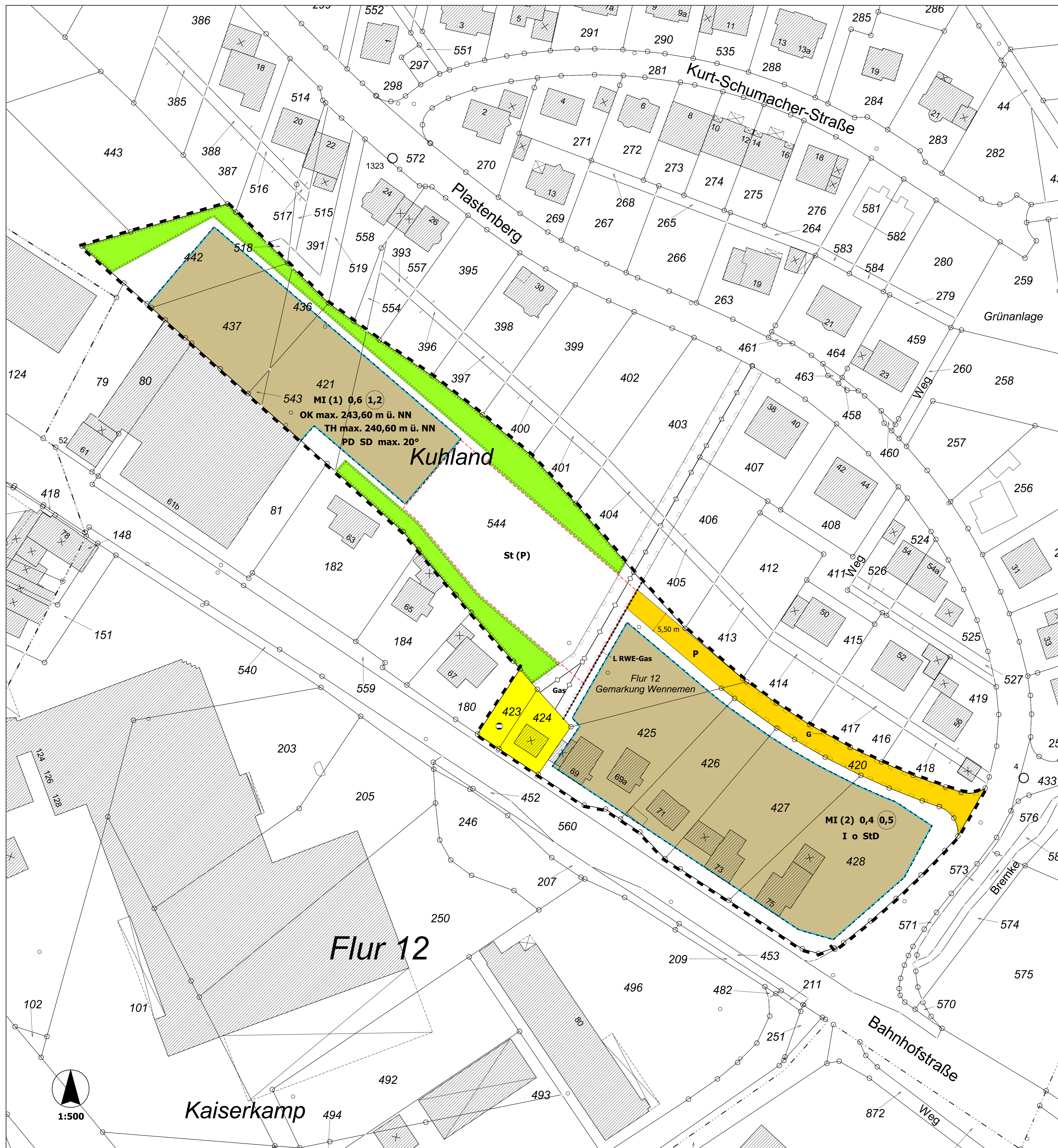
Meschede, den 27.01.2006

Der Bürgermeister: gez. Ulli Hess (Siegel)

**BESCHENIGUNG**  
Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Im Auftrage



**A. Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**  
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

**MI (1)**  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Absätze 1 bis 10 BauNVO)  
 (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 (2) Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 4. sonstige Gewerbebetriebe,  
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 6. Gartenbaubetriebe.  
 (3) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):  
 1. Einzelhandelsbetriebe,  
 2. Tankstellen,  
 3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.  
 (4) Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**MI (2)**  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Absätze 1 bis 10 BauNVO)  
 (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 (2) Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 4. sonstige Gewerbebetriebe,  
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 6. Gartenbaubetriebe,  
 7. Tankstellen.  
 (3) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 1. Einzelhandelsbetriebe.  
 (4) Ausnahmeweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 1. a) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben (Werkstattgebundene Verkauf), die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 50 qm Verkaufsstelle für die nachfolgenden Sortimente:  
 1) Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation  
 2) Kunst/ Antiquitäten  
 3) Baby-/ Kinderartikel  
 4) Bekleidung/ Ledwaren/ Schuhe  
 5) Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren  
 6) Foto/ Optik  
 7) Einrichtungszubehör (ohne Möbel) Haus- und Heimtextilien/ Bastelartikel/ Kunstgewerbe  
 8) Musikalienhandel  
 9) Uhren/ Schmuck  
 10) Spielwaren/ Sportartikel  
 11) Lebensmittel/ Getränke  
 12) Drogerie- und pharmazeutische Artikel/ Kosmetik/ Haushaltswaren  
 13) Blumen  
 Es handelt sich hierbei um zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, die sich einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Sortimenten dieser Liste innerhalb des Mischgebietes negativ auf die Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Mescheder Innenstadt und des Neben-zentrums Freienohl auswirken können.  
 b) Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht zu den in a) aufgelisteten Sortimenten gehören.  
 2. Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ("Nachbarschaftsläden"), die der wohnungsnahen Versorgung dienen.  
 3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

Im MI (1) - Gebiet gilt:  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
 TH max. 240,60 m ü. NN Höchstmaß der Traufhöhe der Gebäude Die Traufhöhe in Metern über NN wird gemessen am Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut und der Aussenfliche des aufgehenden Mauerwerks. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstückspezifischen, topographischen Erfordernissen ausnahmeweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

Im MI (2) - Gebiet gilt:  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Gebäude und Gebäudeanteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
 Im MI (2) - Gebiet gilt:  
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

St (P) private Stellplätze  
 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB):  
 Die Oberkante der privaten Stellplatzanlage ist im Bereich der Gasleitungen zunächst im Höhen-niveau des gewachsenen Bodens anzusetzen und sodann in nordwestlicher Richtung fortlaufend bis zu der überbaubaren Grundstücksfläche im MI (1) - Gebiet bzw. bis zur baulichen Anlage auf das Höheniveau von unter 232,50 m ü. NN einzugraben.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 P private Straßenverkehrsfläche (geplant)

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
 Gas vorhandene, unterirdische Gasleitungen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 L RWE-Gas Mit Leitungsrechten zugunsten der RWE-Gas zu belastende Flächen  
 G Mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 425, 426, 427 und 428 zu belastende Flächen

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
 F Ferngas - Station

**Anpflanzung u. Erhaltung von Bäumen, Strüchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Straucharten flächenhaft zu bepflanzen.  
 Empfohlene Straucharten:  
 Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (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 Reihenpflanzung anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist anzustreben. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1,00 m.

2. Je acht angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbäum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen.  
 Empfohlene Baumarten:  
 Esche (Fraxus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata)  
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleich-artige Nachpflanzungen zu ersetzen.

**B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

Im MI (1) - Gebiet gilt:  
 Zulässig sind:  
 Satteldach; Dachneigung maximal 20°  
 Pultdach; Dachneigung maximal 20°  
 Gegeneinander versetzte Pultdächer mit stehendem Lichtband sind ebenfalls zulässig.  
 Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glas-flächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnen-kollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig.  
 Im MI (2) - Gebiet und auf dem Grundstück der Ferngasstation gilt:  
 StD siehe Selbständige Gestaltungsatzung "Plastenberg"

**C. Gestalterische Empfehlungen**

Außere Farbgebung:  
 Dachflächen: Es wird schieferfarbene (anthrazitfarbene) Deckung empfohlen.  
 Wandflächen: Empfohlen werden Putz oder Klinker im weiten Farbton. Wandteile in naturfarbener Holzverbreterung bzw. Verschieferung fügen sich ebenfalls harmonisch in das Ortsbild ein.

**D. Hinweise**

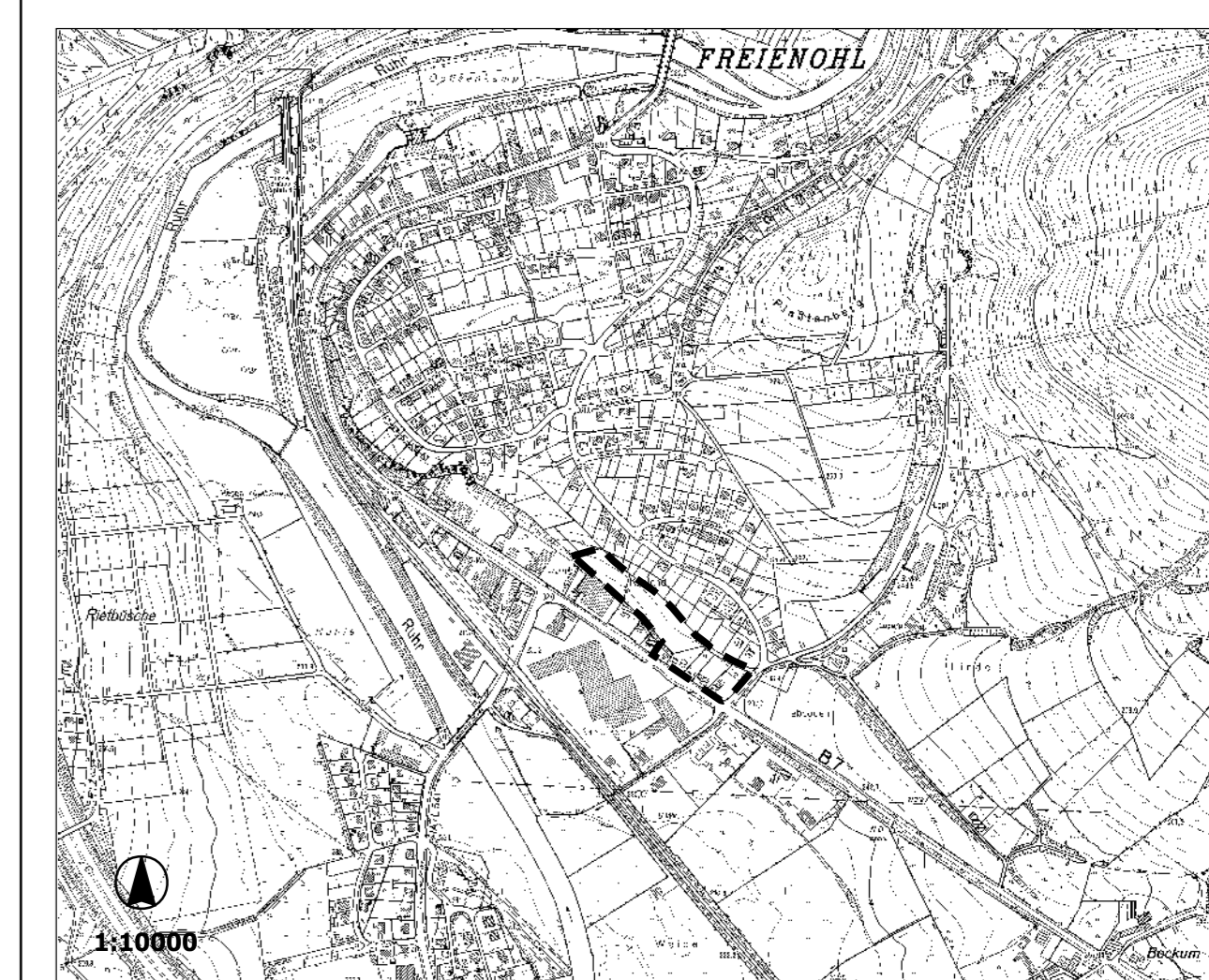
1. Baustellenbeobachtung durch das Amt für Bodendenkmalpflege, Ausstellstelle Olpe:  
 In die Baugenehmigung ist eine Nebenbestimmung aufzunehmen, wonach die Bauherrin/ der Bauherr 4 Wochen vor Baubeginn die Bodendenkmalbehörde, Ausstellstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) schriftlich zu benach-richtigen hat. Die Vorgehensweise zur Baustellenbeobachtung ist zwischen der Bauherrin/ dem Bauherrn und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Ausstellstelle Olpe - auch hinsichtlich des Vorschlages, dass der Oberboden mittels eines Baggers mit Sandschaufel unter Aufsicht der Mitarbeiter der Bodendenkmalbehörde abgetragen wird - im Detail abzustimmen.  
 2. Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder arkanischen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Ausstellstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zu-stand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden frei-gegeben 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).

**E. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter**

vorhandenes Gebäude  
 vorhandenes Betriebs- bzw. Wirtschaftsgebäude  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurgrenze  
 Flur 11 vorhandene Flurnummer  
 z. B. 437 vorhandene Flurstücknummer  
 Nordpfeil

**F. Vermerk**

Die selbständige Gestaltungsatzung "Plastenberg" wird im Baugebiet MI (1) dieser Bebauungsplanänderungs-satzung aufgehoben; Im Baugebiet MI (2) und auf dem Grundstück der Ferngasstation gilt die selbständige Ge-staltungsatzung "Plastenberg" weiterhin fort.



Stadt Meschede Der Bürgermeister		Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung
gez. Ulli Hess	Ulli Hess	gez. Martin Dörtelmann Martin Dörtelmann Fachbereichsleiter
<b>2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 79.1</b>		
<b>"PLASTENBERG"</b>		
ORTSTEIL: FREIENOHL		
Aufgestellt: 24.02.2005	Sachbearbeiter: Bernd Quast	Plannummer:
Geändert: 23.06.2005	Erstellt von: Hilde Weidlich	79.1b
Geändert:	Maßstab: M. 1:500	
Geändert:		