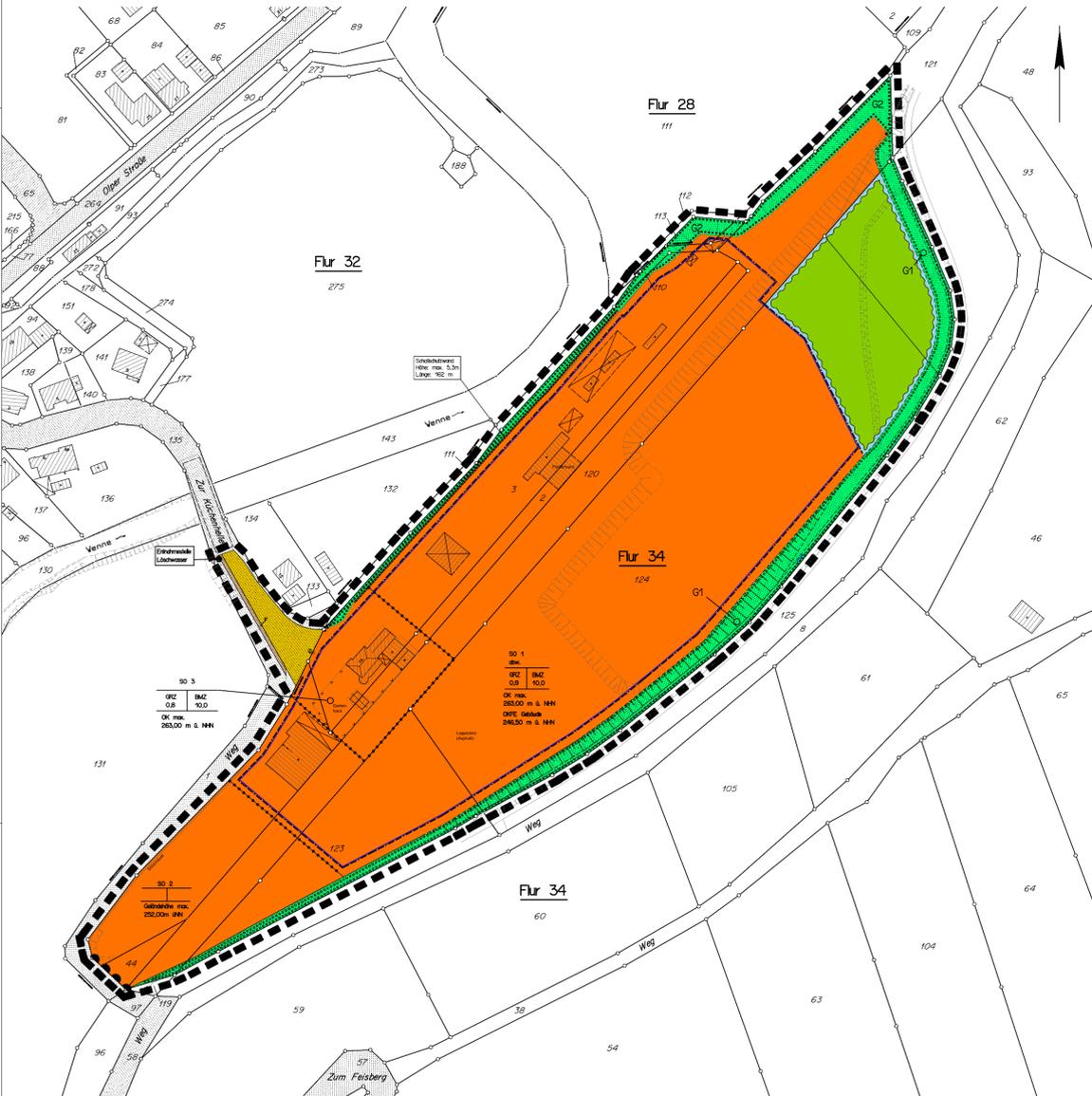


Kreis- und Hochschulstadt Meschede Ortsteil Berge

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 Gebäudesite 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 Bodenschichtenfolge, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlicher Lebenswelt) 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 Entdeckungstelle 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, Gebäudeteile 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 Dienstleistung, Infra 13, Containergraben 300, 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 Altablagungen und Altstandorte sind für das Plangebiet 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 Erhebungsstufe 2. Die Erhebungsstufe 2 umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstättensutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Inkenntnis zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist. Eine behördliche Erstbewertung ist für diese Fläche noch nicht erfolgt.“

19615-2569

„Diese Nummer beschreibt eine Altablagung. Auf dem Luftbild aus dem Jahre 1971 ist eine Basisausfällung 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 Bundesbehörde hat keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens ergeben. Aufgrund der Größe und Mächtigkeit der Fläche kann jedoch über den Grad 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 Tiefbaumaßnahmen nicht erhöhte Entsorgungskosten für Bodenmassen aufgrund von Schadstoffbelastungen entstehen können.“

Werden bei Tiefbauarbeiten 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 02331/692972) zu verständigen.

E. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG (KANAL)

Es gelten die gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

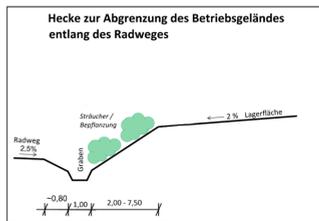
F. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

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

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)

- G1 - 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) flächendeckend 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 Reihenpflanzung anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist zu realisieren. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1 m.
Empfohlene Sträucherarten:
Hartrieگل (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schliehe (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.
- G2 - 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 Sträucherarten:
Hartrieگل (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schliehe (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:



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 Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 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 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gem. § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)

- Zulässig im SO 1 sind:
- Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
 - 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 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gemäß § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)

- Zulässig im SO 2 sind:
- Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
 - 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 mit Zweckbestimmung Holzverarbeitender Betrieb (gem. § 11 Abs. Nr. 1 BauNVO)

- Zulässig im SO 3 sind:
- Holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe sowie
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Holzverarbeitende Betriebe
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsklienten, 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)

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 Gesamtobjektes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Grundgrundstück.

Ausnahmetatbestand gem § 31 Abs. 1 BauGB:
Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstückspezifischen 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).

Oberkante Fertigfußboden Gebäude 246,50 m ü. NNH (gilt nur für das SO 1)

Gelände max. 252,00 m ü. NNH (gilt nur für das SO 2)

Lage der Kompensationsmaßnahme



Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Höhe von 24.145 Biotopwertpunkten ist die Inanspruchnahme des Ökotoons der Stadt Meschede vorgesehen. Zugeordnet wird die vorgezogene Maßnahme NSG Hamorsbruch (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 1, Flurstück 218). Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch-/Moorwälder auf bislang mit Nadelholz/forstbestockten Standorten im NSG Hamorsbruch.

Die Kompensationsmaßnahme dient auch multifunktional zu einer Verbesserung der Bodenfunktion, da die Bodenversauerung durch die Umbestockung abgemindert wird. Somit können auch die Eingriffe in den Boden durch diese Maßnahme gedeckt werden.

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG	VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Lagefortbestehens übereinstimmen, bzw. wenn entzogen die Planunterlagen im Maßstab von 1:5000 im Vergleich mit den Planunterlagen im Maßstab von 1:10000. Meschede, den 26.03.2023.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Erhebungsstellen selbst Zeitraum öffentlich auslegen. Die Internetseite unter der gemeinsamen Untertitelung eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichung sind am 25.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (2) BauGB von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom 12.02.2024 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.2024 gebeten.
(Siegel) pac. Marc Schulte Bürgermeister	Meschede, den 11.12.2024 Bürgermeister: pac. Christoph Weber
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024	Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide
ÖFFENTLICHE BAKANNMACHUNG	BESCHLUSS
Die vorgesehene Aufhebung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 7 (2) und § 1 (1) BauGB am 18.12.2024 öffentlich bekannt gemacht worden. Meschede, den 11.12.2024	Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ERNÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 (3) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer öffentlichen Auslegung am 12.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" im Zeitraum vom 05.01.2024 bis 05.02.2024 im Fachbereich Bauwesen und Stadtentwicklung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Aufhebung und Erörterung gegeben wurde. Meschede, den 11.12.2024	Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für den Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / GV. NRW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (2) und § 9 (3) BauGB, § 4 (2) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGR. I S. 2434) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Bekanntmachung vom 15.11.2011 in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 02.03.2009 (GV. NRW S. 256 / GV. NRW 2011) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am 12.12.2024 in Sitzung sowie die Satzungsplanung hierzu beschlossen. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide
ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BESCHLUSS
Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 (3) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer öffentlichen Auslegung am 12.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" im Zeitraum vom 05.01.2024 bis 05.02.2024 im Fachbereich Bauwesen und Stadtentwicklung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Aufhebung und Erörterung gegeben wurde. Meschede, den 11.12.2024	Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide
BEKANNTMACHUNG	BESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024	Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 16.08.2024 gem. § 9 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	BESCHNEIDUNG
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2024 im öffentlichen Verfahren am 11.12.2024 im Sitzungssaal Nr. 175 "Holzhof Klute" auf Antrag des Bauamtes Meschede den Bebauungsplan Nr. 175 "Holzhof Klute" aufgestellt und den Bebauungsplan beschließen. Gestaltungsentscheidungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuholen. Meschede, den 11.12.2024	Die Überentwerfung der Verfahrenskarte mit dem Original wird hiermit beschnitten. Meschede, den 11.12.2024
Bürgermeister: pac. Christoph Weber	Bürgermeister: pac. Christoph Weber
Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide	Schriftführer/in: pac. Ulrike Heide

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

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax: 02974 9695516
E-Mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung · Lagevermessung · Tiefbauplanung · Grenzstückabberwertung

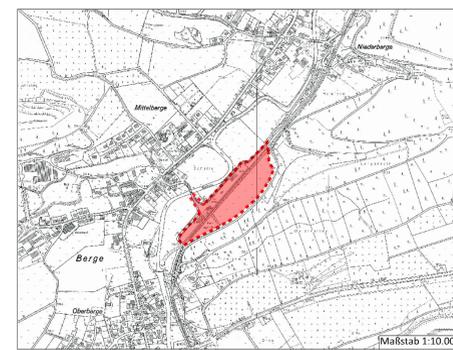
Projekt-Nr.: 2017005 Gemarkung Berge Flur 34 Anlage 1
Maßstab 1:1000 Blatt-Nr.: 1

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

Lage- und Höhenplan

GrL	Datum	Name	Geänd.
Aufmaß	Mai 2017	Schulte	Entwurf
Gez.	16.11.2023	Speikermann	Gez.

Der Bauherr: _____
Rufgeheilt: 16.11.2023
Schmallenberg - Bad Fredeburg



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

AUFGESTELLT:
Planung und Bauordnung
pac. Klaus Wöhle
Klaus Wöhle (Fachbereichsleiter)

Bebauungsplan Nr. 175
"Holzhof Klute"
Ortsteil Berge

Erstellt: 19.11.2020 Sachbearbeiter: **Ö.b.v.I. Markus Schulte** Plannummer: **175**
Geändert: 16.11.2023
Geändert: 23.05.2024
Geändert: 06.11.2024

Maßstab 1:1000