

# STADT MESCHEDE - Ortsteil Wennemen

## Bebauungsplan Nr. 135 - Teilplan A-

### "Osterbruch"

#### A. FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 BauGB)

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**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 störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**WA** Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**TH max. 4,25 m über Terrain** Zulässige Traufhöhe bergseits über Geländeoberfläche (Terrain) (§ 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 aufgehenden 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 grundstückspezifischen, topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Traufhöhe ab Oberkante ange-schüttetem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

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.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sichtfeld gem. EAE '85 / '95. Diese Fläche ist oberhalb von 0,60 m Höhe -vom Fahrbandrand gemessen- von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**VERKEHRSLÄCHEN**

F1 öffentlicher Fußweg F1: Breite 2,00 m

F2 öffentlicher Fußweg F2: Breite 1,50 m

Wo pr. befahrbarer Wohnweg - privat -

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

M1 Mischfläche M1: Breite 5,50 m

M2 Mischfläche M2: Breite 4,00 m

**WEGEBEGLEITGRÜN**

Grüne Wegebegleitgrün

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Nutzer der hiervon erschlossenen Baugrundstücke, die aus den Altgrundstücksgemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstücke 899 thw., 915 thw. und 991 thw. gebildet worden sind, zu belastende Flächen.

GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

**NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Private Zufahrten, Stützplattflächen und Wege müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche (poröses Pflaster, Schotterrasen erhalten. Abweichend hiervon sind die Grundstückszufahrten im Bereich von Gefällstreifen auch mit anderen Materialien (z. B. Asphalt) zulässig.
- Das Wegebegleitgrün ist als Hecke auszubilden.

#### VERFAHRENSLEISTE

**KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG**

Es wurde beschiedigt, 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.

Arnsberg, den 15.10.2004

gez. Hermann-Josef Vedder  
Kreisvermessungsdirektor (Siegel)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 12.02.2004 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 135 -Teilplan A "Osterbruch" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren einschl. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 17.09.2004

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

Schrifführer / -in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

**OFFENLEGUNG**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.2004 bis 25.05.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 17.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

**BESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 16.09.2004 über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 17.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

#### ERHALTUNG VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

zu erhaltende Hecken

**HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

z. B. Fahrbahnoberkante 274,85 m über NN

#### B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

##### DACHGESTALTUNG

**DACHFLÄCHEN, DACHNEIGUNG**

SD Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt.

DN Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 35°. Die Dachneigung bezieht sich nur auf das Dach min. 35° des Hauptgebäudes. Garagen und Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

**DACHEINDECKUNG**

Die Dacheindeckung ist nur in anthrazitfarbenem Material zulässig.

**DREMPSEL**

Drempel sind zulässig. Maximale Drempelhöhe: 0,75 m, gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke und Unterkante der Fußplatte.

**PHOTOVOLTAIK, SONNENKOLLEKTOREN, GLASFÄCHEN IM DACH, DACHBEGRÜNUNG**

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. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

**DACHBEGRÜNUNG**

Zum Zwecke der Dachbegrünung sind Dachneigungen ≥ 20° zulässig.

**DACHAUFBAUTEN**

Die Breite aller Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen. Nebenrisite und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

**DACHÜBERSTÄNDE**

Sie sind traufseitig maximal 0,70 m, giebelseitig maximal 0,70 m (ein Sparrenfeld) auszubilden. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

##### FASSADE / WANDFLÄCHENGESTALTUNG

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz) sowie mit Holzverbreterung (naturfarben oder weiß). Zulässig sind auch massive Holzhäuser, Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

"Weißfarben" ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V., Sankt Augustin". Andere Farbton sind nicht zulässig.

##### EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen (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. Drahtzaune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Beidseitig parallel zu der Mischfläche M2 ist ein 1,00 m tiefer Grundstücksstreifen von Bepflanzungen außer niedrigem Bewuchs wie z. B. Bodendecker etc. sowie von Einfriedungen freizuhalten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 3 BauONW).

##### GARAGENEINGRÜNDUNG

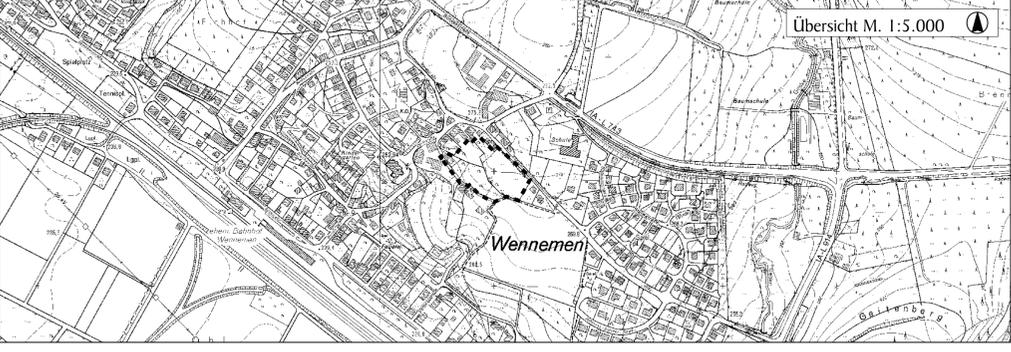
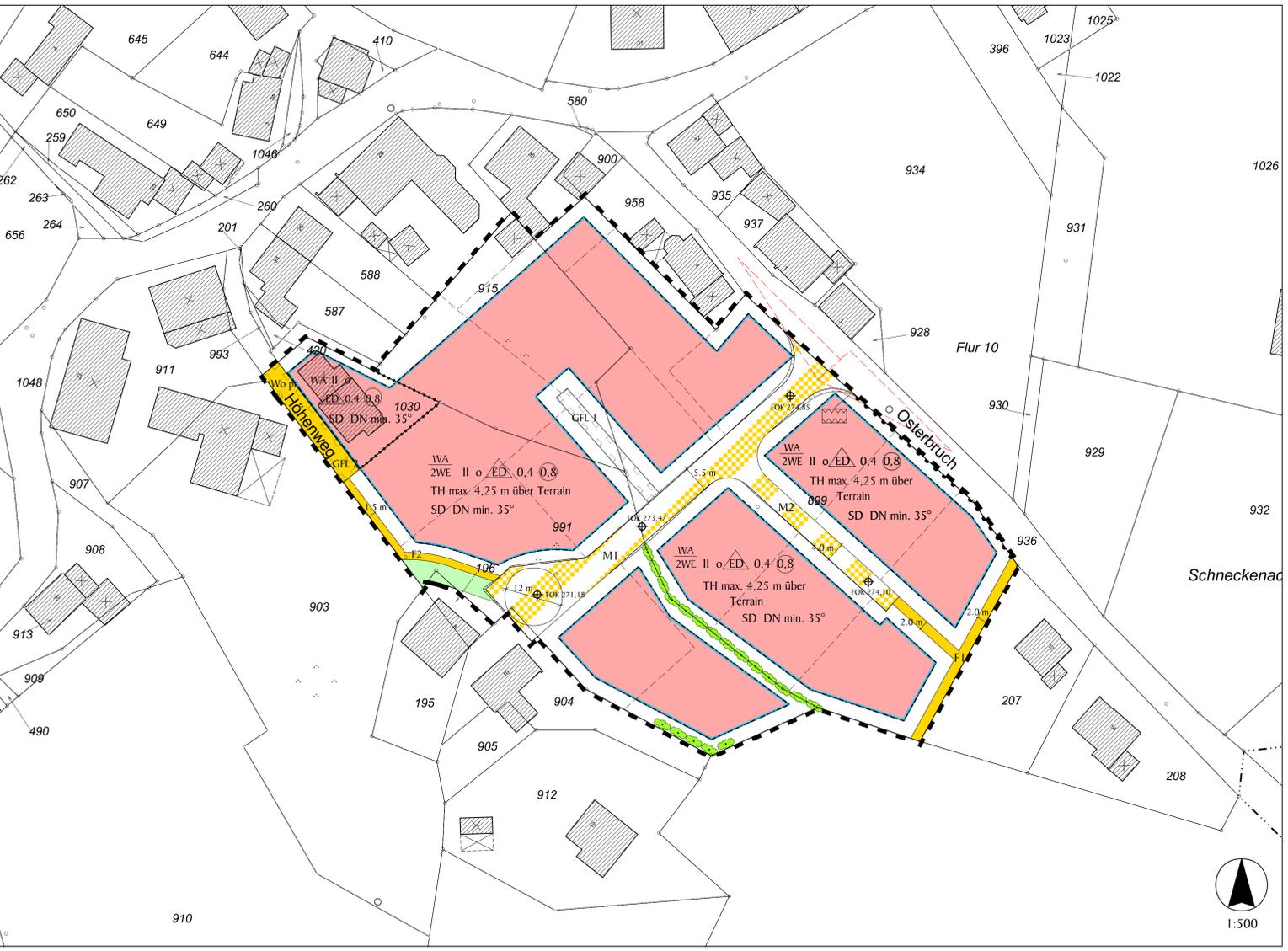
Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2,00 m breiten Grünfläche einzugrünen.

#### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- vorhandenes Gebäude
- vorhandenes Betriebs- bzw. Wirtschaftsgebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 10 vorhandene Flurnummer
- z. B. 899 vorhandene Flurstücksnummer
- Nordpfeil
- Sichtdreieck für die Anfahrt gem. EAE '85 / '95
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Aufschüttung
- Abgrabung

#### D. HINWEIS

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 Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge 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).



**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte, in dem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.02.2004 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 23.02.2004 bis 22.03.2004 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 17.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

**BESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 13.05.2004 über die in der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 17.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

**BESCHEINIGUNG**

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

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

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

**BEKANNTMACHUNG**

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 22.09.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den 23.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 13.05.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 17.09.2004

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

Schrifführer / -in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

**ERMAECHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

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 vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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 diesen Bebauungsplan am 16.09.2004 als Satzung sowie die Satzungsbegründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 17.09.2004

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

**STADT MESCHEDe**  
Der Bürgermeister

gez. Uli Hess  
Uli Hess

---

**Bebauungsplan Nr. 135**  
**-Teilplan A-**  
**"OSTERBRUCH"**

---

WENNEMEN

Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung, 12.01.2004

gez. Martin Dörtelmann  
Martin Dörtelmann, Fachbereichsleiter

---

Sachbearbeiter: Bernd Quast	Erstellt von: Hilke Weidlich
Geändert: 13.05.2004	Maßstab: 1:500
Geändert:	Plannummer: 135 -Teilplan A-
Geändert:	