

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 Planzeichnverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Amsberg, den 15.10.2020

gez. **Hermann-Josef Vedder** (Siegel)
(Kreisvermessungsdirektor)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 29.06.2020 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Seltenberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und das Bauleitplanverfahren einschl. Gestaltungsrichtlinien gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
Schriftführer/-in: gez. Roland Harnacke

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 09.07.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

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 05.08.2020 bis 04.09.2020 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.07.2020 um Stellungnahme bis zum 04.09.2020 gebeten worden.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 08.10.2020 über die während der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

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. V. m. § 1 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 08.10.2020 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 13.10.2020 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.

Meschede, den 14.10.2020

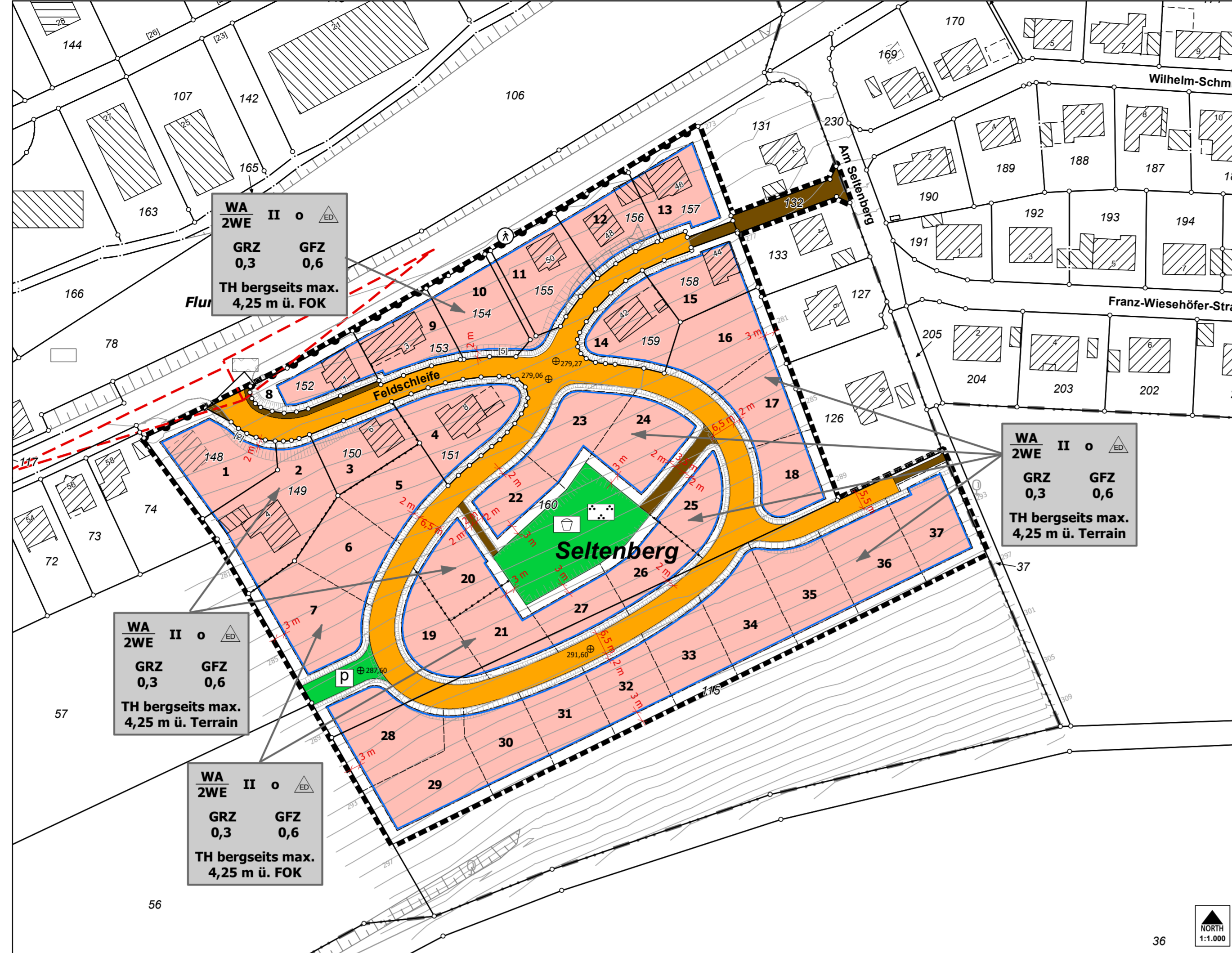
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BESCHEINIGUNG

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 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 Bebauungsplanes (§ 16 Abs. 5 BauGB)

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
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(4) Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

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

WA 2WE Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

TH bergseits max. 4,25 m ü. Terrain Zulässige Traufhöhe bergseits über Geländeoberfläche (Terrain) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand 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 grundstücksspezifischen, 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 angeschüttetem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

TH bergseits max. 4,25 m ü. FOK Traufhöhe maximal 4,25 m ü. FOK bergseits (§§ 16 und 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante (FOK) der Erschließungsstraße, gemessen bergseits senkrecht vor der Gebäudeecke, vor der die Straßennachse am höchsten über Normalnull (NN) ansteht und dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks. 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). Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Traufhöhe ab Oberkante angeschüttetem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

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

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o 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 Grundstücksflächen im Sichtfeld. Diese Fläche ist oberhalb von 0,60 m Höhe (vom Fahrbandrand gemessen) von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

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

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

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. Abweichend hiervon sind die Grundstückszufahrten im Bereich von Gefällestrecken auch mit anderen Materialien (z.B. Asphalt) zulässig.
2. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro angefangene 500 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)

Empfohlene Obstbaumarten: Für die Anpflanzung von Obstbäumen seien folgende Arten benannt und empfohlen: Bodestämmige, hochstämmige, virusgestete 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:

Apfel: Biesterfelder Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterlockenapfel, Winterrambur

Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstl. aus Charneu, Neue Polteau, Speckbirne, Westf. Glockenbirne

Süßkirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschensämling (wurzelecht)

Pflaumen/Zwetschen: Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche (großfruchtiger Typ), Wangenheims 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.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen an Gebäuden:

Für Gebäude auf den Baufeldern 1-4 und 8-15 gilt:

Aufenthaltsräume i.S. § 2 Abs. 7 und 48 der BauO NRW, die nach Norden, Osten oder Westen orientiert sind, sind mit einem baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 von November 1989 "Schallschutz im Hochbau" i.V.m. der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" von August 1987 zu versehen.

Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Schalldämmmaße einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

im Baufeld	erf. R _{w, res.}	Schalldämmmaß Wand R _{w, R}	Fenster R _{w, R}	Fenster-Schallschutz- klasse gem VDI 2719
2, 3, 4, 14, 15	30	35	25	1
1, 8, 9, 10, 11, 12, 13	40	45	35	3

Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls diese Anforderungen. Geringere Schalldämmmaße als vorstehend festgelegt sind nur gegen Nachweis durch Schallgutachten staatlich anerkannter Sachverständiger zulässig.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers/ Wegekörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- o Aufschüttung
- o Abgrabung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- o öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz
- o private Grünfläche

Höhenlage bei Festsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

291,44 Fahrbahnoberkante z.B. 291,44 m ü. NN

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

Dachgestaltung

Dachflächen Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen. Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenrisen und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35 Grad und über 35 Grad. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2 m betragen. Bei Waln- und Zeltedächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat ---waagrecht gemessen--- muss mind. 1,50 m betragen.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. "Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, "Schwarz" ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des "Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Dachüberstände An Giebelflächen (Ortgang) max. eine Sparrenbreite; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempe sind zulässig.

Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

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 schieferfarbenen Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. "Weißfarben" ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedigungen Einfriedigungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/-gehölzen zulässig.

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

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.

Mutterboden (Oberboden) Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Einsicht in techn. Regelwerke Die DIN 4109 und die DIN 18915 können zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung, Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede eingesehen werden.

D. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- o vorh. Gebäude
- o vorh. Flurstücksgrenzen
- o Flur 27 vorh. Flurnummer
- o 150 vorh. Flurstücksnummern
- o empfohlene Grundstücksgrenzen
- o Sichtdreieck
- o Nordpfeil

Am Hannenberg

Vöswinkel

Auf der Breiten

Seltenberg

1:5.000

Kreis- und Hochschulstadt **Meschede**

AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung

gez. Klaus Wahl (Fachbereichsleiter)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.142 "Seltenberg"

--- Calle ---

Erstellt: 16.04.2020	Sachbearbeiter:	Alexander Bierkoch	Plannummer:
Geändert: 17.09.2020	Erstellt von:	Kersten Eickelmann	142.1
Geändert:	Maßstab:	1 : 1.000	