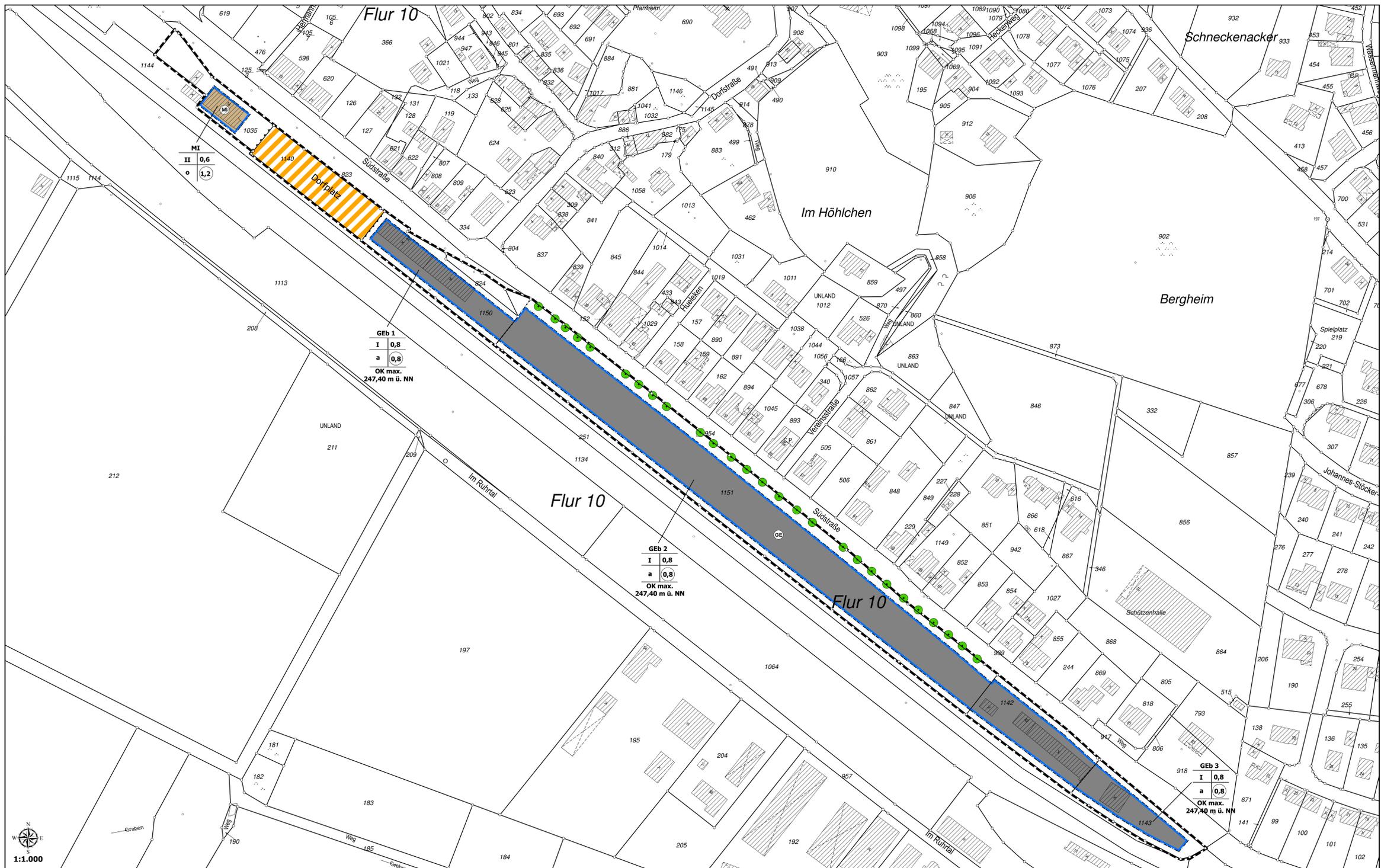


# Bebauungsplan Nr. 150 "Südstraße"



|  |   |
|--|---|
| <b>KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b><br>Es wird beabsichtigt, dass die Grenzen und Beschränkungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis der Lage nach dem Stand der Dinge übereinstimmen. Soweit es sich um die Planunterlagen der Anforderungen des § 1 der Plan-Zustandsetzung in der Fassung vom 15.12.1995.   | <b>OFFENLEGUNG</b><br>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. §§ 3 (2) und 4 (3) BauGB in der Zeit vom <u>03.05.2010</u> bis <u>31.03.2010</u> öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am <u>03.05.2010</u> öffentlich bekannt gemacht worden.  |
| Ansberg, den <u>10.03.2010</u>   | Meschede, den <u>03.05.2010</u>   |
| gez. Hermann-Joachim Veldner<br>(Verantwortlicher)   | Bürgermeister: gez. Uli Hess  |
| <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b><br>Der Rat der Stadt Meschede hat am <u>26.03.2009</u> beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 150 "Südstraße" aufzustellen und das Bauleitverfahren einschließlich der Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.  | <b>BESCHLUSS</b><br>Der Rat der Stadt Meschede hat am <u>29.04.2010</u> über die in der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (3) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.  |
| Meschede, den <u>03.05.2010</u>  | Meschede, den <u>03.05.2010</u>   |
| Bürgermeister: gez. Uli Hess   | Bürgermeister: gez. Uli Hess  |
| Schriftführer/-in: gez. Ursula Guntermann  | Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse   |
| <b>ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG</b><br>Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB am <u>03.05.2010</u> öffentlich bekannt gemacht worden.  | <b>ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN</b><br>Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SOV 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 23.01.1990 (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 <u>29.04.2010</u> als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen. |
| Meschede, den <u>03.05.2010</u>  | Meschede, den <u>03.05.2010</u>   |
| Bürgermeister: gez. Uli Hess   | Bürgermeister: gez. Uli Hess  |
| Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse  | Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse   |
| <b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b><br>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, in dem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am <u>23.04.2009</u> vorgestellt wurde und im Zeitraum vom <u>24.04.2009</u> bis <u>30.05.2009</u> im Fachbereich Planung und Baubehörde öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. | <b>BEKANNTMACHUNG</b><br>Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am <u>02.05.2010</u> gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Baubehörde der Stadt Meschede eingesehen werden.  |
| Meschede, den <u>03.05.2010</u>  | Meschede, den <u>10.05.2010</u>   |
| Bürgermeister: gez. Uli Hess   | Bürgermeister: gez. Uli Hess  |
| Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse  | Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse   |
| <b>BESCHLUSS</b><br>Der Rat der Stadt Meschede hat am <u>04.02.2010</u> über die in der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.  | <b>BESCHNEIDUNG</b><br>Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bezeugt.  |
| Meschede, den <u>03.05.2010</u>  | Meschede, den   |
| Bürgermeister: gez. Uli Hess   | Der Bürgermeister   |
| Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse  | Im Auftrage   |
| <b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b><br>Der Rat der Stadt Meschede hat am <u>04.02.2010</u> die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.   |   |
| Meschede, den <u>03.05.2010</u>  |   |
| Bürgermeister: gez. Uli Hess   |   |
| Schriftführer/-in: gez. Torsten Risse  |   |

**A. Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GE - 1 Gewerbegebiet eingeschränkt gem. § 8 BauNVO**

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**GE - 2 Gewerbegebiet eingeschränkt gem. § 8 BauNVO**

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
  - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**GE - 3 Gewerbegebiet eingeschränkt gem. § 8 BauNVO**

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
  - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**M - 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

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

0,6 / 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 / 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

**I, II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB:  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind für Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter max. II Vollgeschosse zulässig.

**OK max.** Gebäudehöhe (OK = Oberkante) max. 247,40 m ü NN  
Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbestück, an isoliert stehenden (zusätzlichen) Neubauten ergibt sich jeweils ein gesonderter Bezugspunkt.

**Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB:**  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für bautechnische Anlagen zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude maximal 30 m betragen.
- ba Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Dorfplatz

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Standort eines zu erhaltenden Einzelbaumes

Die vorhandene Böschung zur Südstraße in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung eines Sicht- und Lärmschutzes zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Grundstückerfahrten zulässig.

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausnahmen können für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefassten Hinweisschildern gestattet werden.
- Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.
- Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe (Oberkante) der Werbeanlagen darf max. 247,40 m über NN betragen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 1 m und einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> zulässig; sie dürfen höchstens zwei Drittel der Gebäudeseite einnehmen. Die genehmigte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

**C. Hinweise**

**Sicherstellung des Eisenbahnbetriebes**  
Bei baulichen Veränderungen im Grenzbereich zu planfestgestelltem Eisenbahngelände soll die Deutsche Bahn AG, vertreten durch die DB Services Immobilien oder Rechtsnachfolger, zum Ausschluss von Gefahren für den Eisenbahnbetrieb im Rahmen der entsprechenden Verfahren nach dem Bauordnungsrecht beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei 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).

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Stadt Meschede<br>Der Bürgermeister   |   | Fachbereich<br>Planung und Bauordnung                             |
| gez. Uli Hess<br>Uli Hess             |   | gez. Martin Dörtelmann<br>Martin Dörtelmann<br>Fachbereichsleiter |
| <b>Bebauungsplan<br/>"SÜDSTRASSE"</b> |   |   |
| <b>- Wennemen -</b>                   |   |   |
| Aufgestellt: <b>09.03.2009</b>        | Sachbearbeiter: <b>Klaus Wahle</b>      | Plannummer:   |
| Geändert: <b>04.02.2010</b>           | Erstellt von: <b>Kersten Eickelmann</b> | <b>150</b>  |
| Geändert:                             | Maßstab: <b>1 : 1.000</b>               |   |