



Bebauungsplan Nr. 173

"Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten"

Stadt Meschede * Gemarkung Calle * Flur 26, 27, 33



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW.S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

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

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen des Gebiets dienen.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

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

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- GH max. = 301,00m ü. NHN - 302,00m ü. NHN - 303,00m ü. NHN** Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 (Bei Gebäudestandorten über zwei Höhenbereiche gilt die niedrigere festgesetzte maximale NHN)
 Zur Bemessung der GH gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** Nur Einzelhäuser 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Reinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 WO** Auf den als Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Ökologische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB

- Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a)
- Anpflanzung von regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

- Dachgestaltung**
 Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Lediglich Flachdächer sind nicht zulässig. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° 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. Nebenrste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterscheiden und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.
- Dachaufbauten**
 Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Satteldächern, Puttdächern und versetzten Puttdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2 m betragen.
 Bei Walmd- und Zeltdächern 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 Giebelwänden (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.
- Drempel**
 Drempel 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, grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.
- Fassade / Wandflächengestaltung**
 Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzwerkwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelgrau, Gefache in weißem, glattem Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverkleidung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbtem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
 „Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.“, Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- o** Vorhandene Flurgrenze
- o** Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Höhenpunkte bezogen auf NN
- Maßzahl in Metern
- Vorhandene Gebäude
- Wirtschaftsweg mit seitlichem Begleitgrünstreifen und Wassergraben
- Nahwärmeversorgung, unterirdisch
- Höhengichtlinien

D. HINWEIS

Bodendenkmalschutz:
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde 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.: 0276/1937520) 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).

Artenschutz:
 Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können, ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen.
 Alternativ ist vor Baubeginn durch einen sachkundigen Ornithologen zu überprüfen, ob planungsrelevante Arten im Bereich der Bautätigkeiten vorkommen.
 Die Entfernung der vorhandenen Obstbäume ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar, zulässig.

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. In soweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2019 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 173 "Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren für diesen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren" einschl. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Der Bürgermeister

gez. Ursula Henke
Schriftführer/-in:

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am ...12.03.2020... vorgestellt wurde und im Zeitraum vom ...04.03.2020... bis ...03.04.2020... im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Bürgermeister

gez. Ursula Henke
Schriftführer/-in:

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ...28.02.2020... um Stellungnahme bis zum ...03.04.2020... gebeten worden.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Bürgermeister

gez. Ursula Henke
Schriftführer/-in:

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ...25.08.2020... über die in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Der Bürgermeister

gez. Roland Harnacke
Schriftführer/-in:

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ...25.08.2020... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Der Bürgermeister

gez. Roland Harnacke
Schriftführer/-in:

OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...10.07.2020... bis ...10.08.2020... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ...09.07.2020... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ...08.10.2020... über die in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Der Bürgermeister

gez. Ursula Henke
Schriftführer/-in:

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. d. 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 03.08.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am ...08.10.2020... als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den ...09.10.2020...

gez. Christoph Weber
Der Bürgermeister

gez. Ursula Henke
Schriftführer/-in:

Bekanntmachung

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am ...13.10.2020... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den ...14.10.2020...

gez. Christoph Weber
Bürgermeister

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Meschede Kreis- und Hochschulstadt Meschede

FINGER BAUPLAN
 PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESSEN

Projektsteuerung
 Verkehrs- und Freianlagen
 Kanal- und Tiefbau
 Kanalarfassung
 Bauleitplanung
 Bauüberwachung

Finger Bauplan GmbH
 Silmecke 47
 59846 Sundern
 Fon 0 29 33 - 78 00 23
 Fax 0 29 33 - 78 00 24
 info@finger-bauplan.de
 www.finger-bauplan.de

Bebauungsplan Nr. 173
"Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten"
Stadt Meschede * Gemarkung Calle * Flur 26, 27, 33

Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Maßstab 1 : 500

59846 Sundern, im Juni 2020