

### KARTHOGRAPHISCHE 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 Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Amsberg, den 15.09.2021  
gez. **Hormann-Josef Vedder** (Siegel)  
*(Kreismessungsdiener)*

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 24.03.2021 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Hunstein" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einsch. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)  
Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

### 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 01.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 24.09.2021  
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 08.04.2021 bis 10.05.2021 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

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 30.03.2021 um Stellungnahme bis zum 10.05.2021 gebeten worden.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 01.07.2021 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 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)  
Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

### ERNEUTE AUSLEGUNG

Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.07.2021 bis 30.07.2021 im Fachbereich Planung und Bauordnung erneut öffentlich auszuliegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer wurden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2021 um erneute Stellungnahme gebeten. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.07.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 23.09.2021 über die während der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)  
Schriftführer/-in: gez. Roland Harnacke

### 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. 3534) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3756) 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 diese Bebauungsplanänderung am 23.09.2021 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 24.09.2021  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)  
Schriftführer/-in: gez. Roland Harnacke

### BEKANNTMACHUNG

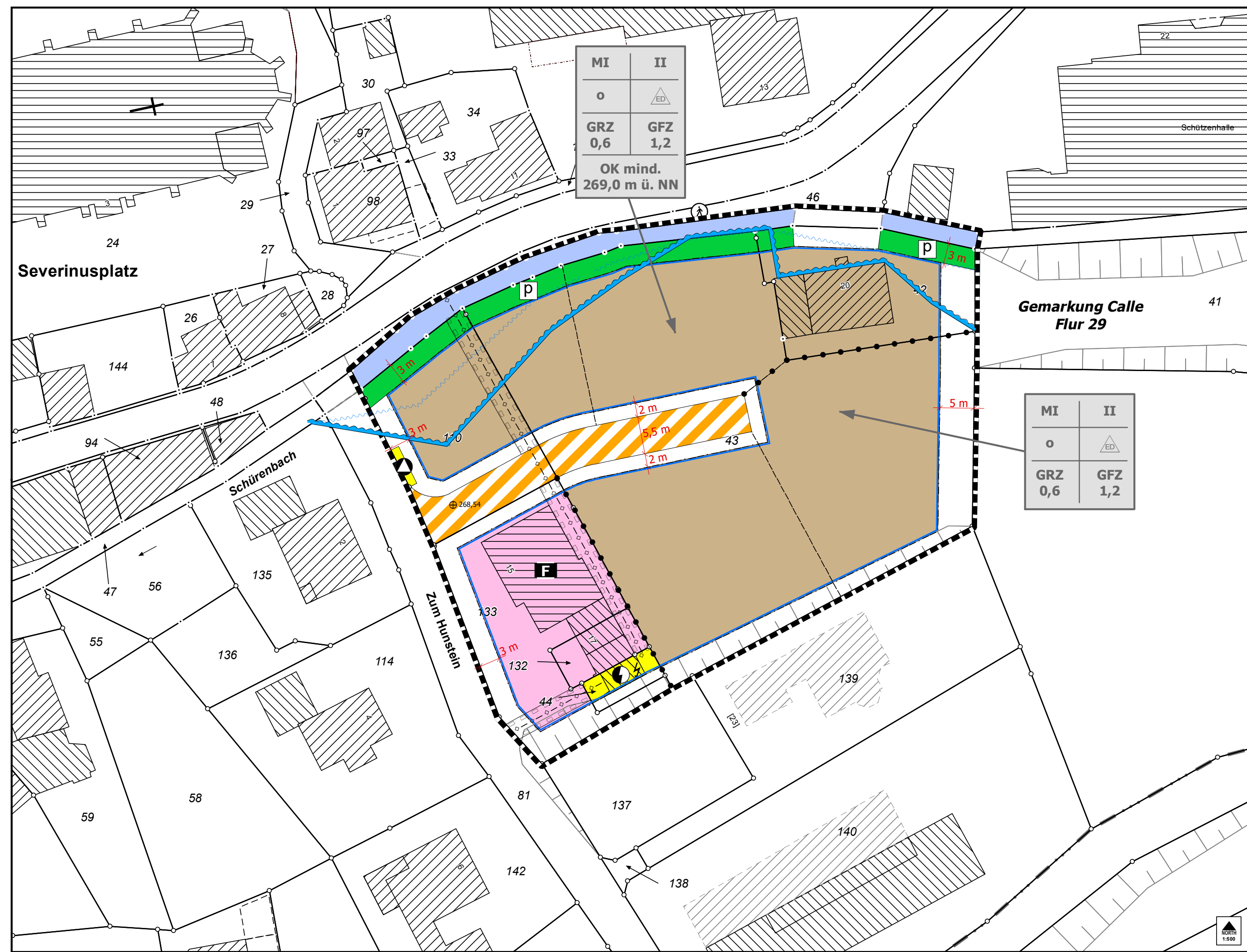
Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 04.02.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den 04.02.2022  
Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.  
Meschede, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister im Auftrage

# Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Hunstein"



### 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)

- MI** Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
  - (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - (2) Zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. Geschäfts- und Bürogebäude
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    4. sonstige Gewerbebetriebe
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - (3) Nicht zulässig sind:
    1. Gartenbaubetriebe
    2. Tankstellen
    3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
    4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichnete Teile des Gebietes

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- OK mind. 269,0 m ü. NN** Höhe der EG-Fertigfußbodenoberkante als Mindestmaß 269,0 m über Normalnull

#### 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)
- △ 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 für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F Fläche für Gebäude und Einrichtungen der Feuerweh

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

- P Gewässerrandstreifen als private Grünfläche  
Entlang des Gewässers Schürenbach ist ein mind. 3 m breiter Streifen gemessen ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigungen, Anfüllung), Lagerung und Nutzung freizuhalten (§31 LWG in Verbindung zu §38 WHG).

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatstraße)

#### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Abfallentsorgung (Mülltonnen) --- privat
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

#### Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- bestehende Stromleitung --- unterirdisch

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (Schürenbach)

#### Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Hunstein" sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zugeordnet worden, die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung zur geplanten 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede "Ortskern Calle" des Büros für Forst & Landschaft, Dr. Berthold Mertens vom 08.11.2020 bezeichnet worden sind. Und zwar ist durch entsprechende Begutachtung sicherzustellen, dass ein möglicherweise dann vorhandenes Brutgeschäft des Sperbers durch Maßnahmen nicht gestört wird. Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Feldschwirl und Feldlerche ist sicherzustellen, dass notwendige Baufeldräumungen des Baugebietes außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten September bis Mitte März) durchzuführen sind und dass (z.B. durch Mahd) sichergestellt wird, dass einen auf den Bau vorbereiteten Flächen keine für die Brutplatzanlage geeigneten Vegetationsstrukturen entwickeln.

#### Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers (Stromleitung)

### 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)

**Technische Vorkehrungen:**  
Wegen der Nähe zur Schützenhalle (Mescheder Straße 22) sind aus planerischer Vorsorge Räume, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und die nach Norden oder Osten im Abstand von 100 m orientiert 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 Zusatzeinrichtungen - von August 1987 zu versehen. Hierbei ist bei der Bestimmung der erforderlichen Bauschallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 zu Grunde zu legen.  
Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls diese Anforderungen.  
Geringere Schallschutzmaßnahmen als vorstehend festgelegt, sind nur gegen Nachweis durch ein Schallgutachten eines staatlich anerkannten Sachverständigen zulässig.

### 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. Nebenfirste 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 Ortsgang muss mind. 2 m betragen.  
Bei Walmd- 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.

#### 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 (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 (naturnarben 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 Straßen und Wege die Höhe von 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/-gehölzen zulässig.

#### Garageeinrünung

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

### C. Nachrichtliche Übernahme

Anstelle der preußischen Überschwemmungsgebiete werden Überschwemmungsgebiete mit einem HQ20 und einem HQ100 dargestellt. Grundlage ist das wasserrechtliche Gutachten des Ing.-Büros Wolfgang Klein aus dem Frühjahr 2021.

#### HQ 20

HQ100

### D. Hinweise

**Bundeswehr**  
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 Dienstleistungen der Bundeswehr, Inftra 1 3, Fontainenbrunn 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugeleitet werden.

**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.

### Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrueden aber auch Veränderungen und Verfahrenen 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.

### Überschwemmungsgebiete

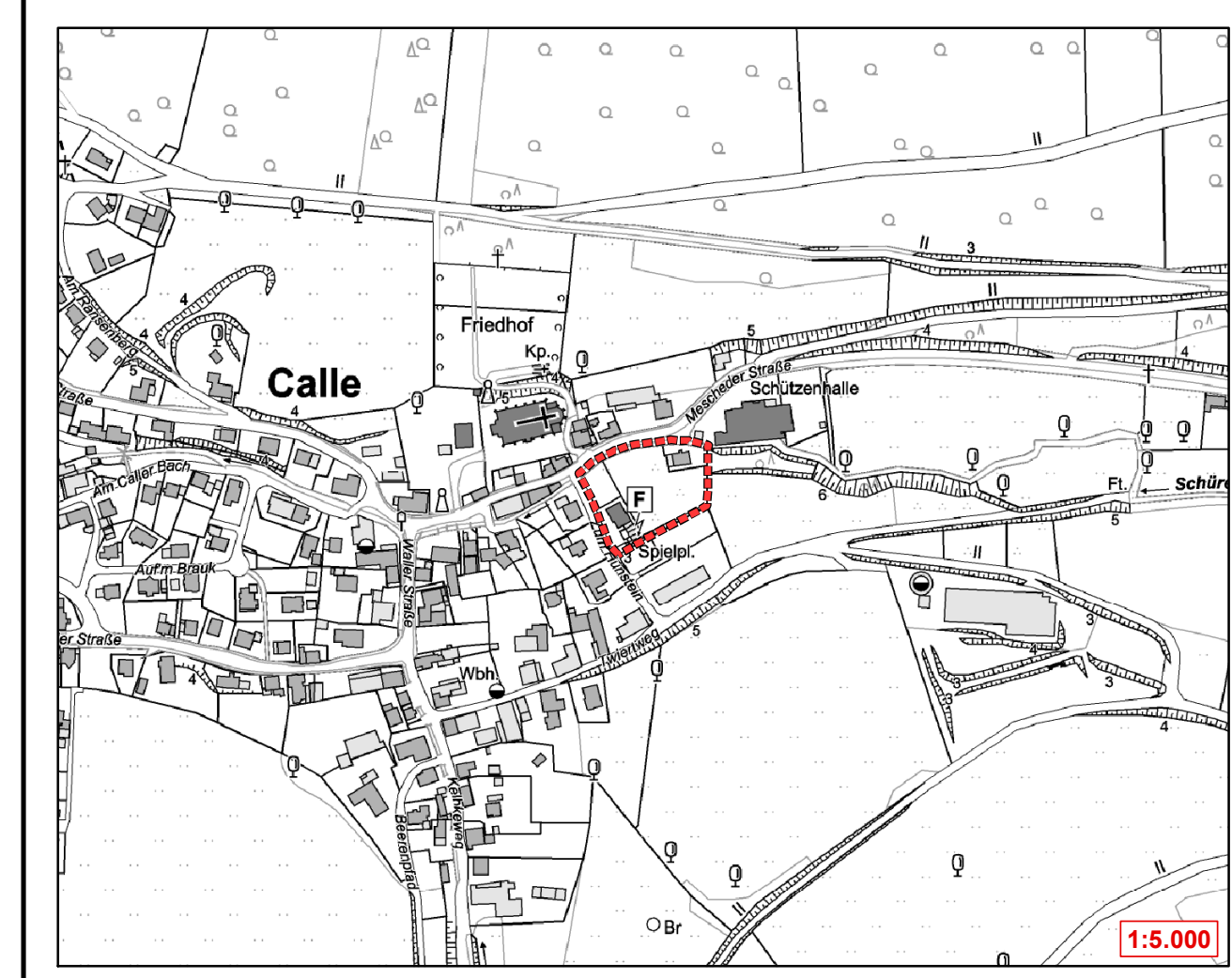
Gem. § 76 WHG sind Überschwemmungsgebiete Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochuferrn und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.  
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch gem. § 78 WHG untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Wasserbehörde kann Ausnahmen erteilen, wenn mögliche Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und hochwasserangepasst ausgeführt werden. Nachteilige Auswirkungen können auch durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.  
Diese Nebenbestimmungen sind unter anderem der Nachweis der hochwasserangepassten Bauweise, die Bilanzierung und der Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsraums des Hochwassers im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Dies gilt sowohl für den Baukörper, als auch für sämtliche Geländeanfüllungen im Überschwemmungsgebiet. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des HSK.

### Einsicht in technische 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.

### E. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 29 vorh. Flurnummer
- 43 vorh. Flurstücksnummern
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- 268,54 Höhe der geplanten Fahrbahnoberfläche in Metern über NNH (hier: 268,54)
- Nordpfeil



	<b>AUFGESTELLT:</b> Fachbereich Planung und Bauordnung
	gez. <b>Klaus Wahle</b> (Fachbereichsleiter)

<b>Bebauungsplan Nr. 177</b>		
<b>"Zum Hunstein"</b>		
--- Calle ---		
Erstellt: <b>25.02.2021</b>	Sachbearbeiter: <b>Jana Janota</b>	Plannummer:
Geändert: <b>02.06.2021</b>	Erstellt von: <b>Kersten Eickelmann</b>	<b>177</b>
Geändert:	Maßstab: <b>1 : 500</b>	