

# Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"



MDW 1 - 5	
GRZ 0,6	II
GFZ 1,2	o

MD	
GRZ 0,6	II
GFZ 1,2	o

## A. Planzeichenerklärung

### Inhalte der Nutzungsschablone

MD		Art der Nutzung	
GRZ 0,6	II	GRZ	Zahl der Vollgeschosse
GFZ 1,2	o	GFZ	Bauweise
		Geschossflächenzahl	

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MDW** Dörfliche Wohngebiete (§ 5 a BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 maximale Geschossflächenzahl

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise

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

- öff. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- priv. Private Straßenverkehrsflächen

### 5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

### 6. Sonstige Planzeichen

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Alllastenverdachtsflächen

### Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Grenzpunkt vermarkt
- Grenzpunkt unvermarkt
- Flurgrenze

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Dorfgebiete** gem. § 5 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

#### Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächenzahl wird für Dörfliche Wohngebiete (MDW) und Dorfgebiete (MD) auf 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird für Dörfliche Wohngebiete (MDW) ausgeschlossen. Für Dorfgebiete wird eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Geschossflächenzahl (GFZ) Die Geschossflächenzahl wird für Dörfliche Wohngebiete und das Dorfgebiete auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### 1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Entlang des Gewässers „Waller Bach“ ist ein mindestens 3 m breiter Unterhaltungstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung, Geländeerfüllung und nicht nur zeitweiser Lagerung freizuhalten (§ 97 Abs. 4 LWG).

## Verfahrensvermerke

### 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 Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990.

Arnsberg, den 30.03.2022

gez. I.A. Heuer (RV) (Siegel)

### Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 15.09.2022 beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB den bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschließlich Gestaltungsvorschriften gem. § 89 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 17.03.2022

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### Erneuerungsbeschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 15.09.2022 beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB den bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschließlich Gestaltungsvorschriften gem. § 89 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 17.03.2022

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### Beschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 16.03.2022 über die in der öffentlichen Auslegung des 179. Bebauungsplanes "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld" gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 17.03.2022

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### Ermachtigungsgrundlagen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GNVW S. 666 / SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 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, des § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV NRW 2018 S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am 16.03.2022 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 17.03.2022

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### Bekanntmachung

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 22.03.2022 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 22.03.2022

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

### Beschneidung

Die Übersetzung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den 22.03.2022

Bürgermeister: (Siegel)

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

### Baunutzungsverordnung (BaunVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

### Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

## Gestalterische Festsetzungen

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

### Dachgestaltung

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen. Vorstehende Vorsprünge – Angabe in Grad – gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeanteile wie Wintergärten, Dachterrassen und eingeschossige Anbauten, wenn diese in Summe max. 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes umfassen. Nebenrisite und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen 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 Sattelgedächern, Pultgedächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2 m betragen. Bei Waln- und Zeltgedächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in der Dachfläche bis zum Grat – waagrecht gemessen – muss mind. 1,50 m betragen.

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem bis schwarzem Material zulässig. "Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7025. "Schwarz" ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des "Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V., Sankt Augustin". Andere Farböne sind nicht zulässig.

### Dachüberstände

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

### Drempele

Drempele 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 konstruktivem Holzfachwerk (Holzkonstruktiv schwarz oder dunkelgrau, Gefache in weißem, glattem Putz) sowie mit Holzverbreiterung (naturfarben oder weiß). Zulässig sind auch massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbener Material (antrazit) ausgeführt werden.

Für Sockelbereiche und Treppenaufgänge sind auch dezente, nicht leuchtenden Farben zulässig.

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 Farböne sind nicht zulässig.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports

## C. Hinweise

### Alllasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Alllastenverdachtsflächen (siehe Kap. 2.6). Werden bei Teilaubarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände gefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291-94-1647) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (02931 / 82-3898) unverzüglich zu informieren.

### Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer 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 bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Bodendenkmäler sind dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen (§ 17 DSchG NRW).

### Kampfmittelrückstände

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291-205-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

## Übersichtsplan



Lage des Plangebietes, M 1:15000  
Quelle: Stadt Siegen

## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

Gemarkung: Calle  
Flur: 26  
Stand: 01.03.2023 M 1:500

Planverfasser  
Loth Städtebau und Stadtplanung  
Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen  
0271 - 67349477  
info@loth-se.de

LOTH  
Städtebau + Stadtplanung

Plangröße 1020 x 841 mm