FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 und 5 genannte Ausnahmen im Plangebiet nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

OK max. 306,0 m ü. NHN — maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO: Gebäudehöhe (Oberkante) über NHN, z.B.: 306 m

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Hauptdreiecknetz 1992). Eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Satteldächern oder vergleichbaren Dachformen entspricht die Oberkante des Gebäudes der First höhe, wobei durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschrägen mindestens festgelegt ist. Beim Pultdach ist die Höhe der oberen Kante der geneigten Dachfläche maßgeblich. Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach ausgestattet sind, wird die Oberkante durch die Höhe der Attika bzw. der gef. über die Dachfläche hinausragenden Außenwand bestimmt.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, hier: 0,4

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO, hier: 0,5

Gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl vollumfänglich mitzurechnen sind.

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 BauNVO, z.B.: 2

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ö offene Bauweise, zulässig sind Einzel- oder Doppelhäusern

o offene Bauweise, zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen

a abweichende Bauweise

Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Jedoch sind Baulormen von mehr als 50 m Länge zulässig, wenn das Gebäude durch mindestens einen untergeordneten Teilbaukörper baulich und funktional in 2 jeweils maximal 35 m lange Teilbaukörper gegliedert ist: Das gliedernde Element muss über seine gesamte Höhe und über eine Länge von mindestens 6 m um mindestens 3 m hinter der zur Waldstraße gerichtete Gebäudefront zurückspringen. Alternativ kann auch zur Gliederung der zur Waldstraße weisenden Fassade ein Versatz der Teilbaukörper um mindestens 3 m erfolgen.

4. Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stützmauer
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Waldstraße kann innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise die Errichtung einer Stützmauer zugelassen werden. An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Waldstraße) darf die Anlage eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Wird darüber ein Hauerabschnitt aufgesetzt, so muss dieser um mindestens 0,5 m hinter den unteren Teil der Stützmauer zurücktreten, so dass er einen demetrischeren gröberen Anblick zur Waldstraße einhält. Die Stützmauer darf insgesamt eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe ist die Höhenlage des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrsfläche (Waldstraße). (siehe Hinweis!)

5. Stellplätze / Garagen / Carports

5.1 Fläche für Stellplätze / Carports oder Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Ga Fläche für die Anlage von Garagen, Carports oder Stellplätzen

5.2 Fläche für Stellplätze, ausgenommen Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

St Fläche für die Anlage von Stellplätzen, ausgeschlossen sind Garagen

5.3 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Teilen des Baugebietes
(§ 12 (6) BauNVO)

WA textes Ga Ausschluss von Garagen

Für den entlang der Hauptverkehrsschlaufen Tal des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Dies gilt auch im Bereich der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und auch für in Gebäuden integrierte Kfz-Abstellplätze. Die Anlage von Stellplätzen ist in diesem Teil des Wohngebietes nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig (s. Festsetzung Nr. 5.2).

5.4 Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen
(§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes - mit Ausnahme der in 5.1 genannten Fläche – müssen Garagen bzw. Carports (überdachte Stellplätze) einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Vor den Garagentoren bzw. den Zufahrtsbereichen von überdachten Stellplätzen ist auf den Baugrundstücken eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.

6. Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B.: 2

Die Festsetzung bezieht sich mit dem Begriff "Wohngebäude" bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen auf das einzelne Haus (Reihenhaus).

max. 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je angefangenen 180 m² Grundstücksfläche
angef. 180 m² (siehe Hinweis!)

7. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorgenommene Aufteilung in die untenstehenden Teilflächen ist eine unverbindliche Darstellung:

Abgrenzung zwischen den Teilflächen
Straßenverkehrsfläche / Fahrbahn
P Parkplatz / Parkplatz mit Ladestation für E-Autos
Verkehrsgrünfläche
F+R Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

TS Fläche für eine Transformatorstation / Elektricität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

RW Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

G öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerfahrungsraum"

P private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnah gestalteter Grünbereich"

10. Wasserfläche
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (siehe Hinweis!)

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

11.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

F Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche ist unter Verwendung von Regiosaatgut (siehe Hinweis!) als extensives Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck ist der Bereich zwei- bis dreimal im Jahr, im Mai und im July, zu mähen. Es beschränkt sie unmittelbar nach dem Mähen von Gehölzaufwuchs, Jungbäumen und Neophyten. Das Mähgut ist abzuräumen und ist aus der festgesetzten Fläche zu entfernen. Ausnahmen sind Fuß- und Radwegverbindungen und der notwendigen Anzahl und Breite, wenn die Oberflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden und die Wege in ihrer Beschaffenheit kein Wanderhindernis für Amphibien darstellen. Sofern Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Fläche, die angrenzenden Tachanlage im Osten und Westen des Grünzuges Grünflächen im Westen erforderlich sind, müssen diese für Kleintiere und Amphibien durchlässig ausgeführt werden.

11.2 Dachbegrünung

Dachflächen, die eine Neigung von weniger als 8° aufweisen, sind vollflächig zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen bzw. Garagen oder Carports und auch in den Fällen, in denen auf gar nicht bzw. flach geneigten Dächern PV- oder Solaranlagen "aufgeständert" werden. Ausgenommen von der Begrünungsvorgabe sind Dächer bzw. Dachteilflächen, die als Terrassen genutzt werden.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL-1 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Thyssengas GmbH (Gasfernleitung) zu belasten ist.

GFL-2 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers (Regenwasserkanal) bzw. des Teichbetreibers (Zu- und Abfluss Teich) zu belasten ist

GFL-3 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (Schmutzwasserkanal) zu belasten ist

GFL-4 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (Stromleitung) zu belasten ist

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

13.1 Pflanzen von Einzelbäumen

Standort für das Anpflanzen eines Baumes

An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Hochstamm / 3 x verpflanzt / mind. 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) fachgerecht anzupflanzen (Pflanzgrube: mind. 9 m³ u. 1,5 m tief), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der gepflanzte Baum zu ersetzen. Sofern erforderliche Leitungstrassen oder andere zwingende Gründe nachgewiesen werden, ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte um bis zu 5 m zulässig.

Artenvorschläge: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

13.2 Anlegen von Hecken oder Gehölzstreifen / sonstige Bepflanzungen

13.2.1 Anpflanzen von Gehölzstreifen entlang der Waldstraße

PF-1 Fläche für das Anpflanzen eines 5-reihigen Gehölzstreifens

Im Bereich der mit "PF-1" gekennzeichneten Fläche ist durch Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Pflanzen ein durchgängig geschlossener 5-reihiger Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Reihenabstand 75 cm / Pflanzabstand innerhalb der Reihen: 1 m / Qualität: leichte Heister, 1-2 x verpflanzt. (Artenvorschläge und Pflanzplan: siehe Hinweis!)

PF-2 Fläche für das Anpflanzen eines 3-reihigen Gehölzstreifens

Im Bereich der mit "PF-2" gekennzeichneten Flächen ist durch Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Pflanzen ein durchgängig geschlossener 3-reihiger Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Reihenabstand 75 cm / Pflanzabstand innerhalb der Reihen: 1 m, Qualität: leichte Heister, 1-2 x verpflanzt. (Artenvorschläge und Pflanzplan: siehe Hinweis!)

13.2.2 Begrünung im Bereich des Regenrückhaltebeckens

PF-3 Fläche für das Anpflanzen einer Baum- und Gehölzreihe

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist am nördlichen und südlichen Ende des mit "PF-3" gekennzeichneten Pflanzstreifens je eine Stieleiche (Quercus robur / Stieler Eiche) zu pflanzen. Dazwischen ist eine Reihe von 12 Strauchweiden (Salix spec.) mit Pflanzabständen von jeweils ca. 2 m einzusetzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den übrigen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind Gehölzstreifen aus heimischen Pflanzen zu entwickeln. Der für die Anlage des Regenrückhaltebeckens festgesetzte Bereich ist vollflächig mit standortgerechter Grasensaat (Regiosaatgut, siehe Hinweis!) zu begrünen. Jegliche Befpflanzung hat sich den hydraulischen und betrieblichen Belangen des Regenrückhaltebeckens unterzuordnen.

13.2.3 Begrünung im Randbereich der Stellplatzanlage

PF-4 Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der mit "PF-4" gekennzeichneten Fläche ist durch Anpflanzen von heimischen Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen eine vollflächige Begrünung zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (beliebige Lage im Schutzbereich, siehe Hinweis zur 110 kV-Leitung!)

13.2.4 Bepflanzung der Vorgärten (§ 9 (1) neben Nr. 25 a auch: Nr. 16 d und Nr. 20 BauGB)

Bezogen auf jedes einzelne Baugrundstück ist der Teil der Grundstücksfläche, der sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (ausgenommen Fuß- und Radweg) befindet und nicht bebaut ist ("Vorgarten"), zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sofern das Grundstück an mehreren Seiten von Verkehrsflächen begrenzt wird, ist die Festsetzung nur auf die Seite anzuwenden, an der sich der Haupteingang des Gebäudes befindet. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist die Anlage von Schotterflächen, Kies- und Steingärten unzulässig. Ausgenommen sind Bäume anspruchsvoll. Das Verlegen von Kies, Bruchsteinen o.ä. offenporigen, natürlichen Pflasterfugen auf max. 20 % dieser Vegetationsfläche zulässig. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien ebenso wie der Einbau von Sperrschichten, auch unterirdisch innerhalb des Bodenaufbaus, ist unzulässig.

14. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Standort eines zu erhaltenden Baumes

Die als zu erhalten festgesetzte n Bäume sind im Rahmen von Bautätigkeiten vor schädigenden Einwirkungen fachgerecht zu schützen und dürfen hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das Gewässer mit seinen Ufersoen ist als gesetzlich geschütztes Biotop vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis!). Der im Bereich der festgesetzten Flächen vorhandene standortgerechte Bauumbestand ist dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen fachgerecht vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

15. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen i.S.d. § 1a (3) BauGB zu den Eingriffsgrundstücken
(§ 9 (1a) BauGB)

Eingriffsgrundstück:
Dieser Bebauungsplan führt i.S.d. § 1a (3) BauGB zu einem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft, der rechnerisch 13.570 Biotopwertpunkten gleichzusetzen ist. Der maßgebliche Eingriff ist in dem Teil des Plangebietes zu erwarten, der durch den Bebauungsplan Nr. 101 als "Ausgleichsfläche" (Begründung des Lärmschutzwalls) festgesetzt wurde. Dieses Eingriffsgrundstück umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt / Flur 3 Teile des Flurstücks Nr. 2628 sowie das Flurstück Nr. 2366 (ca. 3.084 m²).

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Als Kompensationsmaßnahmen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
a. Entwickeln einer fünfreihigen Hecke bzw. eines fünfreihigen Gehölzstreifens entlang der Waldstraße (Textliche Festsetzung Nr. 13.2.1 / "PF-1")
b. Entwickeln einer dreireihigen Hecke bzw. eines Gehölzstreifens entlang der Waldstraße (Textliche Festsetzungen Nr. 13.2.1 und 13.2.2 / "PF-2" und "PF-3").
c. Entwickeln von extensiv genutztem Grünland westlich der Wasserfläche (Textliche Festsetzung Nr. 11.1).
d. Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich der Stellplatzanlage (Textliche Festsetzung Nr. 13.2.3 / "F-4")
e. Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Textliche Festsetzung Nr. 13.1).

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Der Eingriff kann durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit in Höhe von 5.026 Biotopwertpunkten wird folgender externer Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, die bereits umgesetzt und im Schreiben des HSK vom 28.02.2006, Az: 3581 69 92/8 näher bezeichnet ist:

Durchführen landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen im Stadtwald und hier im Naturschutzgebiet "Hermorsbruch", mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- / Moorwälder auf vorher mit Nadelholz fehlbestockten Standorten.

Umsetzung der Maßnahmen:
Die externe Ausgleichsmaßnahme im Naturschutzgebiet "Hermorsbruch" ist bereits vom Regierbezirk "Städtische Forstbetriebsfläche" als vorgezogener Ausgleich vollzogen worden. Die diebezügliche Kompensationsgutschrift des Vorhabenträgers wird fällig, wenn die Hälfte der Baugrundstücke im unterhalb der Abbruchkante gelegenen südlichen Teil des Plangebietes bebaut wurde. Die Auszahlung wird durch Bescheid über die Satzung der Stadt Meschede zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 23.09.2009 abgewiesen.

Die Umsetzung der unter "a" und "b" genannten Maßnahmen muss spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der im Hinweis "Stützmauer entlang der Waldstraße" beschriebenen Geländearbeiten erfolgen. Im bereich der unter "c" genannten Ausgleichsfläche sind Maßnahmen, die der Erreichung des Entwicklungszieles entgegenstehen, unterlagt. Das Befahren oder Lagern von Materialien ist während der Baiphase nur im notwendigen Umfang zulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Fläche, sobald die Witterungsverhältnisse dies erlauben, vollständig(ch und fachgerecht entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 11.1 als extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen. Die unter "d" genannte Pflanzmaßnahme muss innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlage durchgeführt werden. Die Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme "e") erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlagen.

16. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung n, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dächer
- Dachform und -neigung

Sofern dies durch Planeinschrieb vorgegeben ist, sind ausschließlich zulässig die Dachformen:

FD Flachdach
DN mind. 20° geneigte Dach mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad

Die Festsetzung gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten.

- Nebenfirste und Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 35° aufweist. Nebenfirste und Dachaufbauten müssen sich dem Hauptfirst bzw. -dach deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptdachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Länge zwei Drittel der jeweiligen traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Bei Walm- und Zeltdächern muss der untere Einschnitt der Wange in die Dachfläche, waagerecht gemessen, mindestens einen Abstand von 1,5 m vom Grat aufweisen.

- Dachüberstände

Dachüberstände dürfen traufseitig und giebelseitig das Maß von jeweils 0,7 m nicht überschreiten. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Hauseingängen sowie von Abstellflächen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

- Dachdeckungen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen, Dachbegrünung

Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von dunkelgrauen oder schwarzem Material zulässig. "Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nummern 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, "schwarz" ist definiert durch die RAL-Nummern 9004, 9005, 9011 und 9017 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin".

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig und darüber hinaus für Dächer mit Dachneigungen von weniger als 8° zwingend vorgeschrieben (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11.2). Auch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach sowie in das Dach hineingeragte Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen, zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Garagenneigungsrinne

Außenwände von Garagen sind, soweit sie mit ihrer Rück- oder Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, durch Bepflanzung eines der Wand vorgelagerten, mind. 0,5 m breiten Beetes einzugrünen.

Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen einschließlich nicht notwendiger Stützmauern dürfen entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche und entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen eine Höhe von 1,0 m über der Oberfläche der jeweiligen öffentlichen Fläche nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Stützmauern, die entlang der Waldstraße, sodass der dortigen Gebäudezufahrt angelegt werden (siehe Hinweis und Textliche Festsetzung Nr. 4).

Drahtzäune oder Einfriedungen aus Kunststoffen sind entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken bzw. -gehölzen, die diese zum öffentlichen Raum hin verdecken, zulässig.

KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB

Flächen, die im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (HSK) als Altlastenflächen erfasst sind (Stand: Juli 2020)

Die Kennzeichnung entspricht den Darstellungen im Altlastenkataster des HSK zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Entwicklung des Wohngebietes werden kontinuierlich weitere Begrobungen vorgenommen, so dass sich die Abgrenzung der Altlastenflächen ändern kann. (siehe Hinweis Altlasten!)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

Leitungsmittellinie der 110 kV Hochspannungsleitung

Begrenzung des bedeckten Leitungsmittelbreite in einer Breite von 16 m festgelegt Schutzstreifen der Hochspannungsleitung (siehe Hinweis!)

Standort eines Leitungsmastes (Freihalterazius 15 m, siehe Hinweis!)

Trasse der Gasfernleitung (Schutzstreifen: beidseitig 3,0 m, siehe Hinweis!)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bemaßung in Metern, z.B. 3,0 m

Flurstücksgrenze zur Grenzpunkt

2539 Flurstücksnummer, z.B. Flurstück Nr. 2539

23 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 23; Nebengebäude

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, unverbindliche Darstellung

Anordnung der Stellplätze, unverbindliche Darstellung

Fuß- und Radwegverbindung, unverbindliche Darstellung

Grundstücksgrenze, unverbindliche Darstellung

Geländeböschung, vorhanden

+299,0 Höhe der vorhandenen Geländeoberfläche oder der vorhandenen Fahrbahnoberfläche in Metern über NHN, z.B. 299,0 m

+296,7 Höhe der geplanten Fahrbahnoberfläche in Metern über NHN, z.B. 296,7 m

unterirdische Leitung bzw. Kanal, geplant

Kronentraufbereich eines zu erhaltenden Baumes

HINWEISE – TEIL 1

Altlasten

Der als Altlast gekennzeichnete Teilbereich des Plangebietes wurde im Altlastenkataster des HSK erfasst, da dort aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Ziegelei mit Lehmgrube) eine Ablablagerung (Verfüllungen mit Boden, Bauschutt und Aschen) bekannt ist und schädliche Bodenveränreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden punktuell PAK-Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) ermittelt, die hinsichtlich ihrer Größenordnung nicht mit der beabsichtigten Wohnnutzung vereinbar sind. Nach ergänzenden Untersuchungen und Bodenanalysen wurde für das Plangebiet ein abgestuftes Vorgehen zum Umgang mit den vorgefundenen Altlasten festgelegt. Dieses beinhaltet den vollständigen Ausbaudes der Böden oder die Sicherung möglicherweise belasteter Bodenschichten. Somit können in Bezug auf die beabsichtigte Zulässigkeitsnutzung Gefährdungen ausgeschlossen werden. Die untenstehende Grafik gibt einen Überblick über die Maßnahmen. Weitergehende Informationen können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

110-kV-Leitung

Das Plangebiet wird unmittelbar nördlich des Teiches in West-Ost-Richtung von der 110-kV-Hochspannungsleitung Pst. Sprenberg – Osberg, Bl. 1528 (Maste 79 bis 81) überspannt. Von den einzelnen gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflicht ligen Bauvorhaben im 2 x 16 m breiten Schutzstreifen der 110 kV-Stromfreileitung bzw. im unmittbaarhalte dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. für den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
Im Schutzstreifen dieser Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die e ine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen. Außerhalb des Schutzstreifens dürfen Gehölze nur solcher Ar d wuchshöhen gepflanzt werden, die bei einem eventuellen Baumbruch die Hochspannungsleitung nicht e schädigen können. Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Bei Nutzung des Bereichs als Erschließungs- oder Stellplatzfläche ist ein geeigneter Anfahrschutz vorzusehen . Die Leitung und die Mastfundorte müssen jede rzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten

HINWEISE – TEIL 2

Gasfernleitung

Das Plangebiet wird in seinem nordöstlichen Randbereich von der Gasfernleitung L06075 der Thyssengas GmbH tangiert. Die Leitung wird von einem Schutzstreifen (2 x 3 m) begleitet. Dieser überlagert auch entlang der Liegnitzer Straße liegende Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes . Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Baumpflanzungen sollen einen Abstand von 5 m zur Leitung einhalten. Alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Leitungstrasse oder ihren Betrieb haben können, sind der Thyssengas GmbH anzuzeigen und ggf. mit dieser abzustimmen.

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 und 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 0291-203 275) und / oder den LVL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93730, Fax: 02761 / 937320), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Entdeckungsort und -gegenstand ist bereitzuhalten, zu sichern und zu pflegen. Die Entdeckung ist unverzüglich nach der wissenschaftlichen Untersuchung, spätestens jedoch nach 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodenschutz / Kampfmittel

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 Verwüstung zu schützen. Er ist vorübergehend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

DIN 18915

Die DIN 18915 kann wie alle anderen für das Verständnis dieses Bebauungsplanes erforderlichen Normen und Rechtsgrundlagen zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung (Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede) eing esehen werden .

Artenvorschläge und Pflanzpläne

- Artenvorschläge Gehölzstreifen:

Code (Pflanzplan)	Gehölzart	
Cmas	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crtl	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn