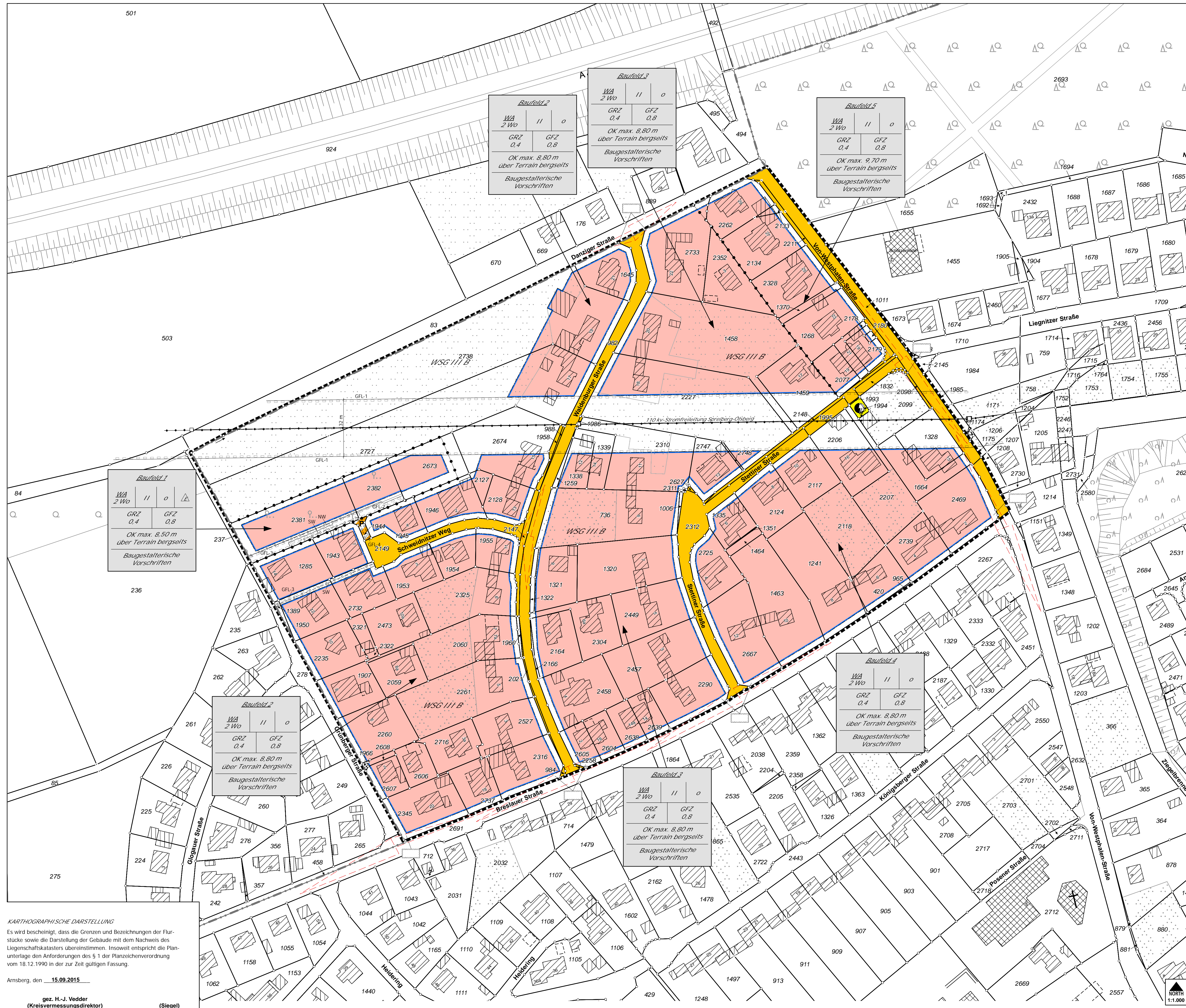


Bebauungsplan Nr. 155 "Bauernsiedlung - Nord"

im Bereich der Straßen "Stettiner Straße", "Waldenburger Straße", "Schweidnitzer Weg", östl. der "Grünberger Straße", nördl. der "Breslauer Straße" und westl. der "Von-Westphalen-Straße"



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 Planzeichnungsverordnung vom 16.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Arnsberg, den **15.09.2015**
gez. H.-J. Vedder
(Kreisvermessungsdirektor)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **25.09.2014** beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 155 "Bauernsiedlung-Nord" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren für diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB nach den (Verfahrens-) Regeln für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB "Verfahrenliches Verfahren" einzuleiten. Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 (4) BauO NRW einholen.
Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**
Schriftführer/in: **gez. Torsten Risse**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationveranstaltung am **01.12.2014** vorgestellt wurde und im Zeitraum vom **13.11.2014** bis **12.12.2014** im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**

BESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **26.03.2015** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB eingeleitet. Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**
Schriftführer/in: **gez. Ursula Henke**

ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **26.03.2015** die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**
Schriftführer/in: **gez. Ursula Henke**

ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **03.09.2015** die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**
Schriftführer/in: **gez. Christian Schodrok**

ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **03.09.2015** die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beraten und beschlossen. Meschede, den **04.09.2015**
Bürgermeister: **gez. Uli Hess**
Schriftführer/in: **gez. Christian Schodrok**

A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 16 Abs. 5 BauVVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1-10 BauVVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude;
2. die Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
(3) Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauVVO).
(4) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
3. Anlagen für Verwaltungen;
4. Gartenbaubetriebe;
5. Tankstellen;
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauVVO).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA 1/1/0
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauVVO)
GRZ 0,4
GFZ 0,8
OK max. 9,70 m über Terrain bergseits
Baugestalterische Vorschriften

Höchstzulässige Gebäudehöhe
Die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe beträgt 8,50 m bzw. 8,80 m bzw. 9,70 m über gewachsenem Boden. Gemessen als horizontaler Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firsthöhe und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeoberkante/Firsthöhe, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteigt (Bezugspunkte).
Eine Überschreitung der vorstehenden Maximalmaße kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstückspezifischen, topographischen Erfordernissen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVVO).
Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Gebäudeoberkante/Firsthöhe an überkamts angeschottem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVVO).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauVVO)
o offene Bauweise (§ 22 BauVVO)
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche im Schichtfeld gem. RAST 06.
- Diese Fläche ist oberhalb von 0,60 m Höhe --- vom Fahrbahndamm gemessen --- von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.
o nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVVO)
o Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche im Schichtfeld gem. RAST 06.
Diese Fläche ist oberhalb von 0,60 m Höhe --- vom Fahrbahndamm gemessen --- von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche
o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; private Wegfläche (Kraftfahrzeug-Zuwegung)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
o Umformstation (Elektrizität)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
o 110 kV-Stromföhreitung mit Schutzstreifen --- oberirdisch
o vorh. Niederschlagswasserkanal (NW) --- unterirdisch
o vorh. Schmutzwasserkanal (SW) --- unterirdisch

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Stromversorgers zu belastende Fläche (gleichzeitig Schutzstreifen der 110 kV-Stromföhreitung)
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Nutzungsberechtigten der erschlossenen Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2381, 2382 und 2673 zu belastende Fläche
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Dachgestaltung
Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.
Dachflächen müssen eine Dachneigung wie folgt aufweisen:
Im Baufeld 1: mind. 20° - max. 35°
In den Baufeldern 2 bis 5: mind. 20°
Vorstehende Dachneigungen --- Angabe in Grad --- gelten nur für das Hauptdach, nicht für übersichts Stützpunkte, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Dachterasse. Nebenrisse und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterscheiden 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° und über 35°. 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 Zeltdächern gilt:
Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat --- waagrecht gemessen --- muss mind. 1,50 m betragen.

Dachbedeckung
Die Dachbedeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig.
"Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026.
"Schwarz" ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9012 des "Deutschen Institutes für Güteprüfung und Kennzeichnung e. V. Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.
Dachüberstände
Dachüberstände sind traufseitig max. 0,70 m (ein Sparrenfeld) auszubilden. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Garagen sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.
Drempel sind zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Gläsfächen im Dach, Dachbegrünung
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Gläsfächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Gläsfächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Gläsfächen) 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 Holzwerkstoff (Holzwerkstoff schwarz oder dunkelfarben, Gefäße in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverkleidung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenen Materialien (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. "Weißfarbig" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Güteprüfung und Kennzeichnung e. V. Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

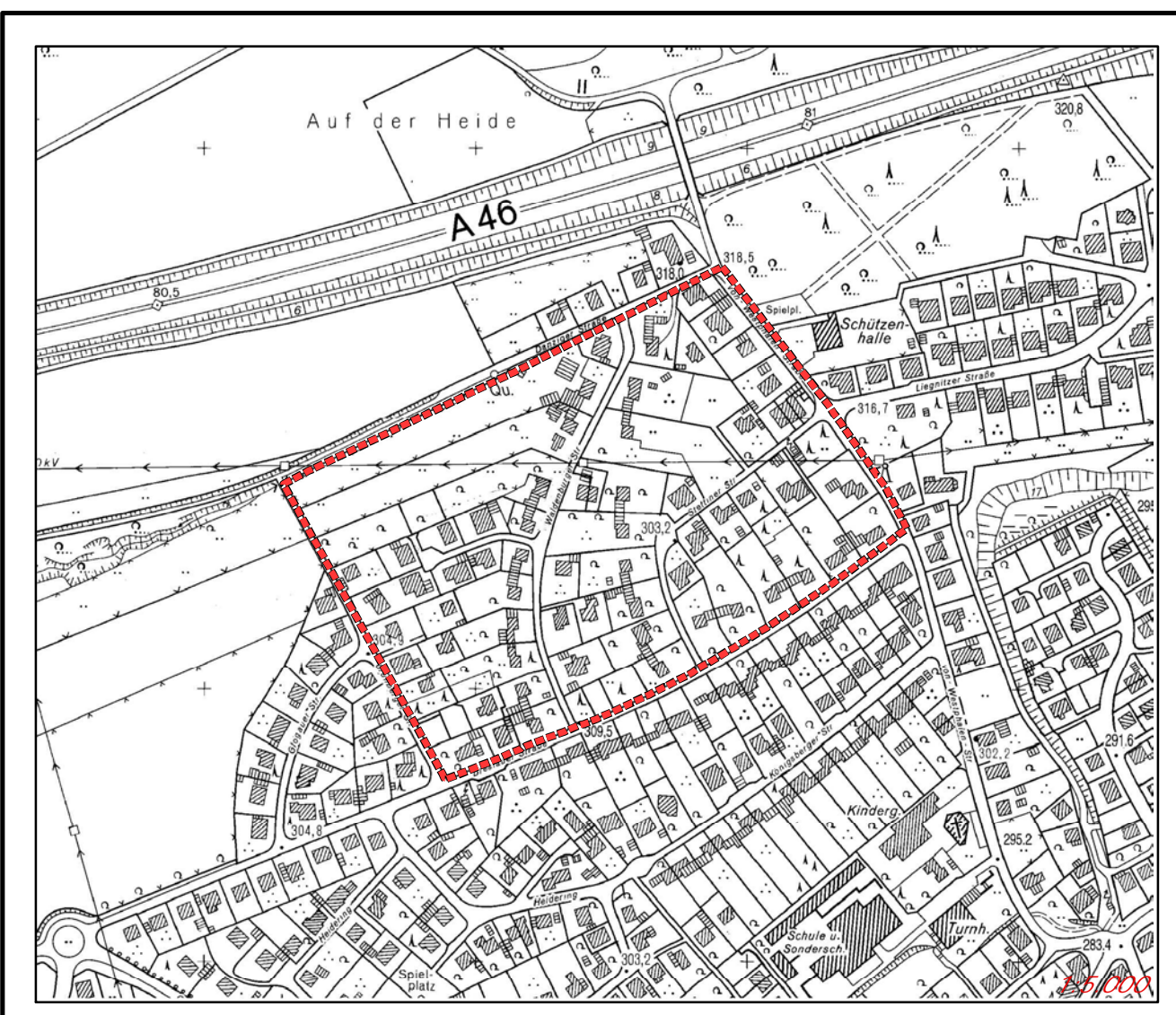
Garageneingrünung
Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2 m breiten Grünfläche einzugrünen.

Einriedlungen
Einriedlungen (darunter fallen auch Hecken und nicht notwendige Stützmauern) dürfen entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,50 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche entlang der öffentlichen Straße eine Höhe von 1 m, gemessen über der Oberkante der Mittelachse der öffentlichen Straße nicht überschreiten.
Drahtzaune entlang der Straße sind nur in Verbindung mit heimischen Laubbäumen/-gehölzen zulässig.

C. HINWEISE
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl. - und/oder naturgeschichtliche Bodendenkm., d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus vorgeschichtlicher 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.: 02361/93150, Fax: 02361/931520) 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).
2. In der festgesetzten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen sind in § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen vom 19.09.1988 aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig.
Genehmigungspflichtig sind in der Zone III B z.B.:
- das Errichten von Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 KFZ;
- der Bau neuer oder das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege.
Des Weiteren wird auf die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen hingewiesen.
3. a) Von den einzelnen ggfs. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110 kV-Stromföhreitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWL Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m u. NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstücksbesitzer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
b) Im Schutzstreifen dieser Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endhöhe von max. 3 m erreichen. Eine Gehölzreihe mit entsprechendem Endhöhebereich ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt und kann eingesehen werden. Außerhalb des Schutzstreifens dürfen Gehölze nur solcher Endhöhebereichs gepflanzt werden, die bei einem evtl. Baumbruch die Hochspannungsisolation nicht beschädigen können.
c) Um den Leitungsraum herum muss eine Fläche mit einem Radius von 6 m von jeglicher Bebauung und Befestigung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
4. 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, Infra 1, Fontanaengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugeleitet werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
o Schutzstreifen der 110 kV-Stromföhreitung Spreiberg - Olsberg
o Mast der 110 kV-Stromföhreitung (M 78)
o III B Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
o vorh. Gebäude
o vorh. Flurstücksgrenzen
o Flur 3 vorh. Flurnummer
o vorh. Flurstücksnummer
o Sichtblende für die Anfahrtsicht gem. RAST 06
o Nordpfeil
o Baufeld Die Baufelder in der Planzeichnung sind nummeriert, um diese in der Begründung zweifelsfrei ansprechen zu können



Kreis- und Hochschulstadt Meschede
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung und Bauordnung
gez. Klaus Wahle
(Fachbereichsleiter)

Bebauungsplan Nr. 155 "Bauernsiedlung - Nord"
im Bereich der Straßen "Stettiner Straße", "Waldenburger Straße", "Schweidnitzer Weg", östl. der "Grünberger Straße", nördl. der "Breslauer Straße" und westl. der "Von-Westphalen-Straße"
Meschede - Stadt

Aufgestellt: 04.06.2014
Geändert: 04.09.2014
Geändert: 05.03.2015
Geändert: 13.08.2015

Sachbearbeiter: Bernd Quast
Erstellt von: Kersten Eickelmann

Plannummer
155
Maßstab: 1 : 1.000