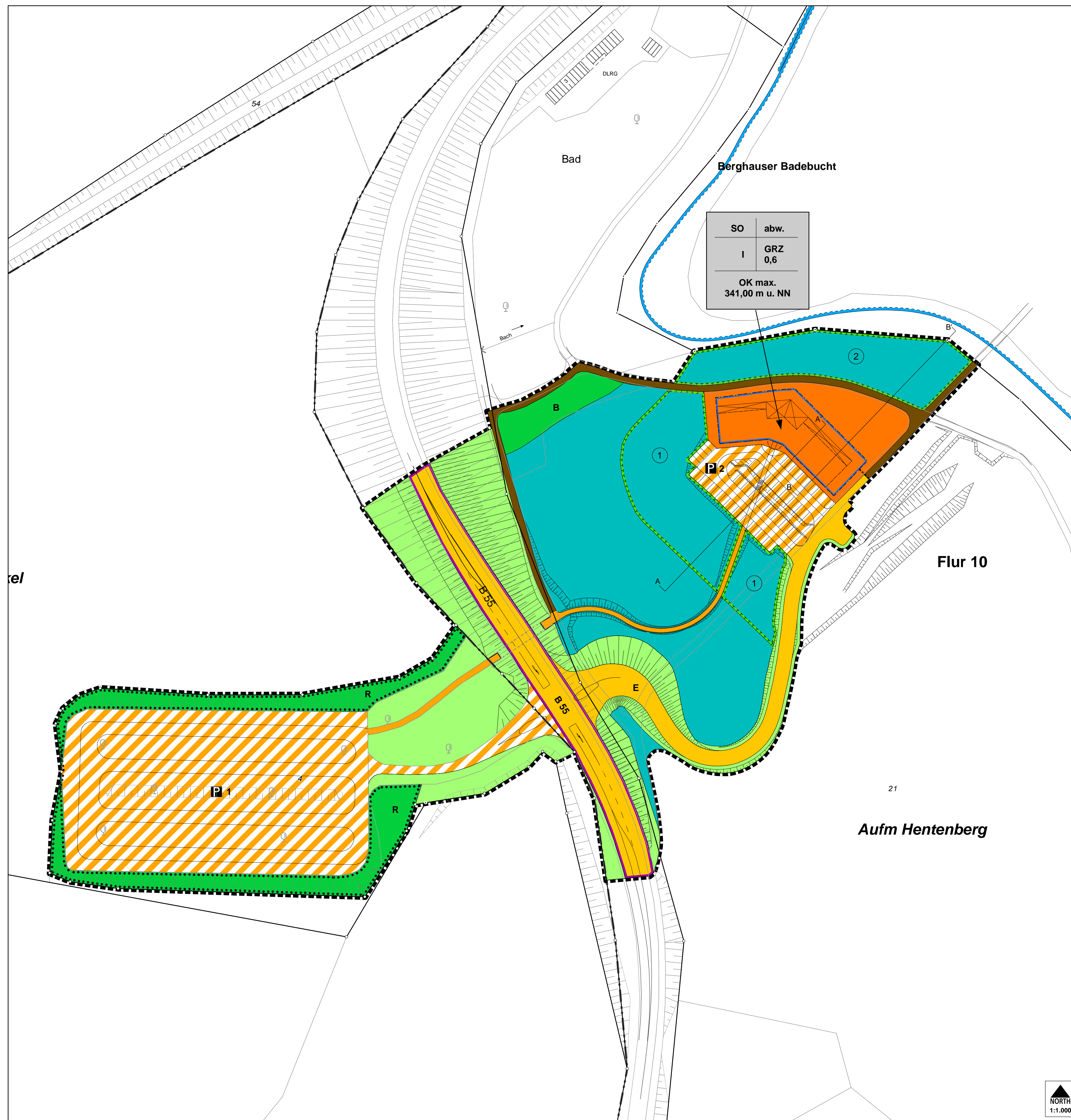


# Bebauungsplan Nr. 166 "Nördliche Halbinsel Hentenberg" [an der Berghauser Badebucht am Hennesee]



<p><b>KARTIOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b></p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.</p> <p>Insofern entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.</p> <p>Amsberg, den 18.10.2017</p> <p>gez. Hermann Josef Wedder (Krausensmungsdruck)</p>	<p><b>BESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 18.12.2016 über die in der Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p><b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 22.02.2017 bis 22.02.2017 erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Zeit der Auslegung sind mit Schreiben vom 22.02.2017 der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht worden.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG</b></p> <p>Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan inkl. der zugehörigen Aufhebungssatzung am 18.12.2016, gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.</p> <p>Meschede, den 06.10.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	
<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 18.12.2016 beschlossen, gem. § 3 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 166 "Nördliche Halbinsel Hentenberg" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren einschließlich Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 18.12.2016 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p><b>BESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 18.05.2017 über die in der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sowie der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Christian Schoddek</u> (Siegel)</p>	<p><b>BESCHEINIGUNG</b></p> <p>Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Meschede, den _____</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrage</p>	
<p><b>ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG</b></p> <p>Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 2 (1) und 3 (1) BauGB ist am 06.10.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b></p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.07.2017 bis 02.07.2017 öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Zeit der Auslegung sind am 22.12.2016 ortsrichtig bekannt gemacht worden.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p><b>ERMACHTIGUNGSGRUNDLAGEN (SATZUNGSBESCHLUSS)</b></p> <p>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 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 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Bebauungsplan Nr. 166 "Nördliche Halbinsel Hentenberg" und die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 56 "Sportzentrum Hennesee" am 18.05.2017 als Satzungen sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Christian Schoddek</u> (Siegel)</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan im Zeitraum vom 06.10.2016 bis 07.12.2016 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p><b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b></p> <p>Gem. § 4 (2) BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.12.2016 um Stellungnahme bis zum 07.02.2017 gebeten worden.</p> <p>Meschede, den 19.05.2017</p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>

**A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

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

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

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

so Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)  
--- Zweckbestimmung: Landschaftsorientierte Gastronomie

(1) Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, welche sich nach der Art ihrer Nutzung sowie der baulichen Ausgestaltung in den Landschaftsraum einfügen.
- Landschaftsplanerisch oder gärtnerisch gestaltete Flächen im Umfeld der gastronomischen Nutzung. Die Nutzung der Flächen für die Außengastronomie ist zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb gemäß Nr. 1 steht.

(2) Nicht zulässig sind:

- Discotheken
- Vergnügungstätten

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

GRZ O/A Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die zulässige Grundfläche um bis zu 25 v.H. überschreiten. Weitere Überschreitungen der Grundfläche sind nicht zulässig.

Das für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstück umfasst die Fläche des Sondergebietes – „Landschaftsorientierte Gastronomie“. Die maßgebliche Größe des Baugrundstücks beträgt 3.042 m².

OK max. 341,00 m u. NN Die Gebäudehöhe (OK=Oberkante) darf max. 341,00 m über NN betragen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

abw abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit folgender Maßgabe:  
Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B 55 Öffentliche Verkehrsfläche - B 55  
E Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraße für das SO-Gebiet  
Betriebswege Ruhverband  
Fußweg  
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Großraumparkplatz Badebucht  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz für landschaftsorientierte Freizeit- und Erholungsnutzung  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Durchfahrtsbeschränkung für öffentlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsbegleitgrün  
R Grünfläche - Randbepflanzung Großraumparkplatz  
B Grünfläche - Badebucht

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

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

1. Herstellung und Pflege eines Gehölzsaumes (Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

Herstellung eines natürlichen Gehölzsaumes als Übergangszone zwischen Wald und baulich genutzten Flächen sowie als artenschutzrechtliches Ausweichhabitat für potenziell vorkommende Tierpopulationen auf den Eingriffsräumen (z.B. Haselmaus) durch ergänzende Strauchpflanzungen.

Empfohlene Straucharten:  
Haselnuss (Corylus avellana), Brombeere (Rubus in Sorten), Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Frangula alnus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eibe (Taxus baccata)

Durch Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass der angestrebte Entwicklungszustand eines in der Höhe gestuften Waldsaumes, auch im Hinblick auf brandschutzrechtlich notwendige Mindestabstände zu den dahinter liegenden Waldflächen erreicht und beibehalten wird.

Soweit aufgrund von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen gepflanzte oder bereits heute im Bestand vorhandene Gehölze abgängig sind, müssen diese durch den Verursacher gleichwertig ersetzt werden.

Schnitt A - A'

2. Landschaftsgestalterische Ausgestaltung der Uferzone

Entwicklung einer lichten Waldfläche mit parkartigem Charakter und freien Sichtbeziehungen zwischen gastronomischer Nutzung und Hennesee. Einzelne Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln, soweit sie sich im Hinblick auf ihren Standort, den Wuchsstand und die Gattung dazu eignen sowie die Sicht auf den Hennesee nicht wesentlich beeinträchtigen.

Schnitt B - B'

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsräumen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) Zuordnung der Eingriffe des SO-Gebietes „Landschaftsorientierte Gastronomie“ inklusive der zugehörigen Freizeitanlagen auf Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (interner Ausgleich):

Eingriffsräume	Wertpunkte Ist-Zustand	Wertpunkte Planung	Ökologisches Defizit
SO - Landschaftsorientierte Gastronomie			
Gebäude	11.312	3.232	8.080
Grünfläche	8.113	4.636	3.477
Entwicklungsfläche Nr. 2 (Uferzone)	22.104	19.341	2.763
<b>Ökol. Defizit Vorhabenstandort</b>			<b>14.320</b>

Ausgleichsmaßnahmen	Wertpunkte Ist-Zustand	Wertpunkte Planung	Internes ökologisches Plus u. Restdefizit
Rückbau und Bepflanzung der Betriebswege bzw. des seitlichen Wiesenstreifens	1.547	5.128	3.581
Ergänzungspflanzungen auf der Entwicklungsfläche Nr. 1 (Waldsaum)	21.784	24.896	3.112
Ökol. Plus (interner Ausgleich)			6.693
<b>Ökol. Defizit Vorhabenstandort</b>			<b>14.320</b>
<b>Ökol. Restdefizit Vorhabenstandort</b>			<b>7.627</b>

b) Zuordnung der Eingriffe zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung zu den Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (externer Ausgleich):

Eingriffsräume	Wertpunkte Ist-Zustand	Wertpunkte Planung	Ökologisches Defizit
Erschließungsstraße inkl. separater Fußweg und Parkplatz P2 sowie restliche Waldflächen innerhalb des Bilanzierungsraumes östlich der B55	149.135	122.925	26.210
Restdefizit aus a)			7.627
<b>Defizit für externen Ausgleich</b>			<b>33.837</b>

Dem Eingriffsdefizit in Höhe von 33.837 Wertpunkten, welches aus der Herstellung der Erschließungsstraße, des Parkplatzes und des separaten Fußweges sowie aus dem Restdefizit gemäß Punkt a) resultiert, wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

„Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemeinde, Meschede, Gemarkung Visbeck, Flur 6, Flurstück 60 angrenzend an das Naturschutzgebiet „Niederwald Odin“: Erst- und Wiederaufforstung von Birken-Eichenwald Gesellschaften einschließlich vorbereitender Maßnahmen auf unbestockten sowie gering bestockten Kahlschlagflächen zur Entwicklung von Niederwaldkulturen auf einer Fläche von 11.280 m². Hinsichtlich des Entwicklungsziels haben die Ausgleichsmaßnahmen in standortgerechter Ausprägung (geeignete Gattung/ Art, Qualität, Pflanzhöhe) sowie unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden zu erfolgen.“

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Großraumparkplatzes „Berghauser Badebucht“ sind innerhalb der festgesetzten Flächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Flächen für Aufschüttungen und Stürzmauern zur Herstellung des Straßenkörpers und der Parkplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungsbereiche der B 55 und der Erschließungsstraße

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

Wand- und Fassadenflächen

Die Wand- und Fassadenflächen müssen sich in ihrem Gesamteindrucksbild in die natürliche Umgebung einfügen. Glasierte oder polierte Materialoberflächen sind nicht zulässig. Farbige Anstriche oder Putze in grellen Signalfarben sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachbegrünung. Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren und Glasflächen im Dach

Dachflächen sind zwingend als Dachbegrünung herzustellen oder so auszubilden, dass ein gedrosselter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren und Glasflächen im Dach sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung nur innerhalb des SO-Gebietes und auf der Parkplatzfläche P2 zulässig.

b) Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

c) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zu 15% der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.

d) Die Gebäudeoberkante (First und Attika) darf durch Werbeanlagen, welche am Gebäude angebracht sind nicht überschritten werden.

e) Die Werbeflächen freistehender Werbeanlagen (Plakattafeln, Flyere) sind je Werbeanlage nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt max. 12 m² zulässig. Möglicherweise für die Bemessung ist die Summe aller werbewirksamen Ansichtsfelder. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 6 m über gewachsenem Boden betragen.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gemäß § 17 FStrG planfestgestellte Fahrbahndflächen der B 55

**D. HINWEISE**

Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

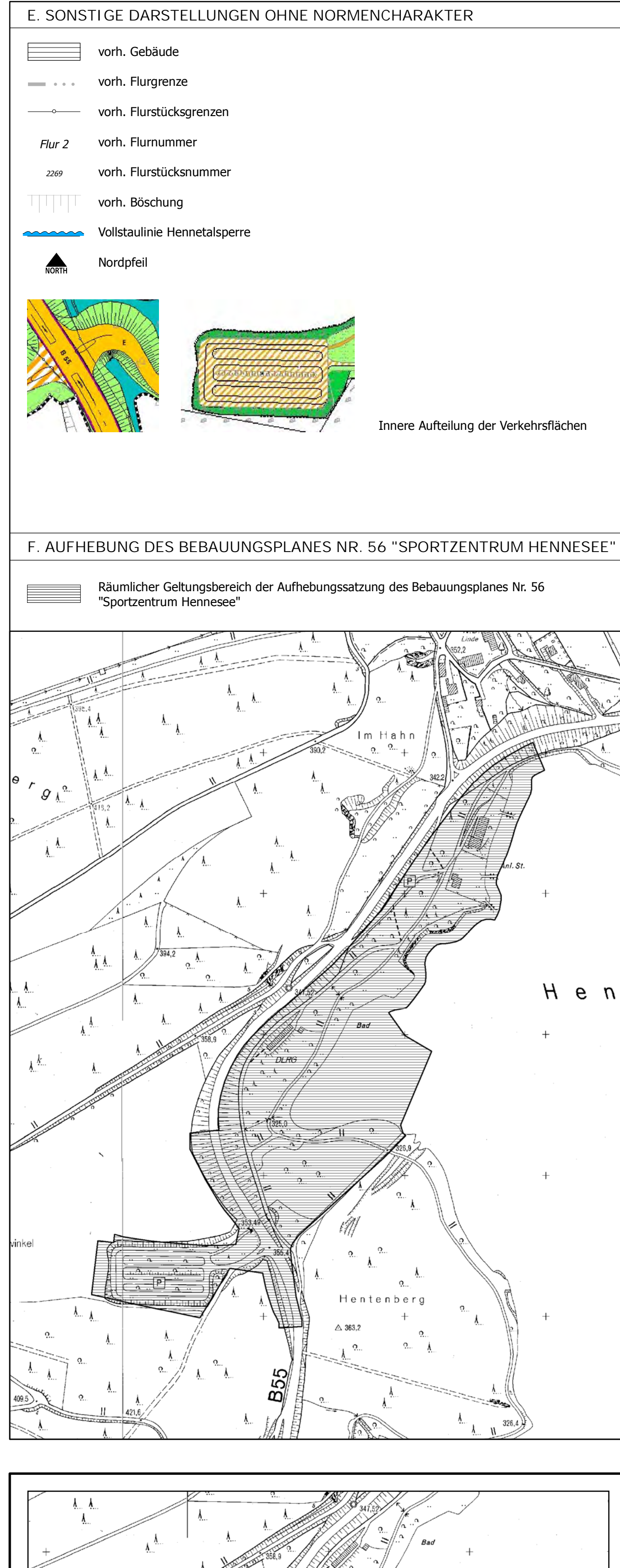
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Mehrfachgräben oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher 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 Entdeckungstelle 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).

AHtlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdrausbruch außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meschede als Ortliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/205-200) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatliche Kammer für Bodenkunde, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3898; Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung  
gez. Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)

**Bebauungsplan Nr. 166**

**"Nördliche Halbinsel Hentenberg"**

[an der Berghauser Badebucht]

Erstellt: 08.09.2016	Sachbearbeiter: Stephan Rach	Plannummer
Geändert: 24.11.2016	Erstellt von: Kersten Eickemann	<b>166</b>
Geändert: 30.03.2017		
Geändert: 26.04.2017	Maßstab: 1 : 1.000	