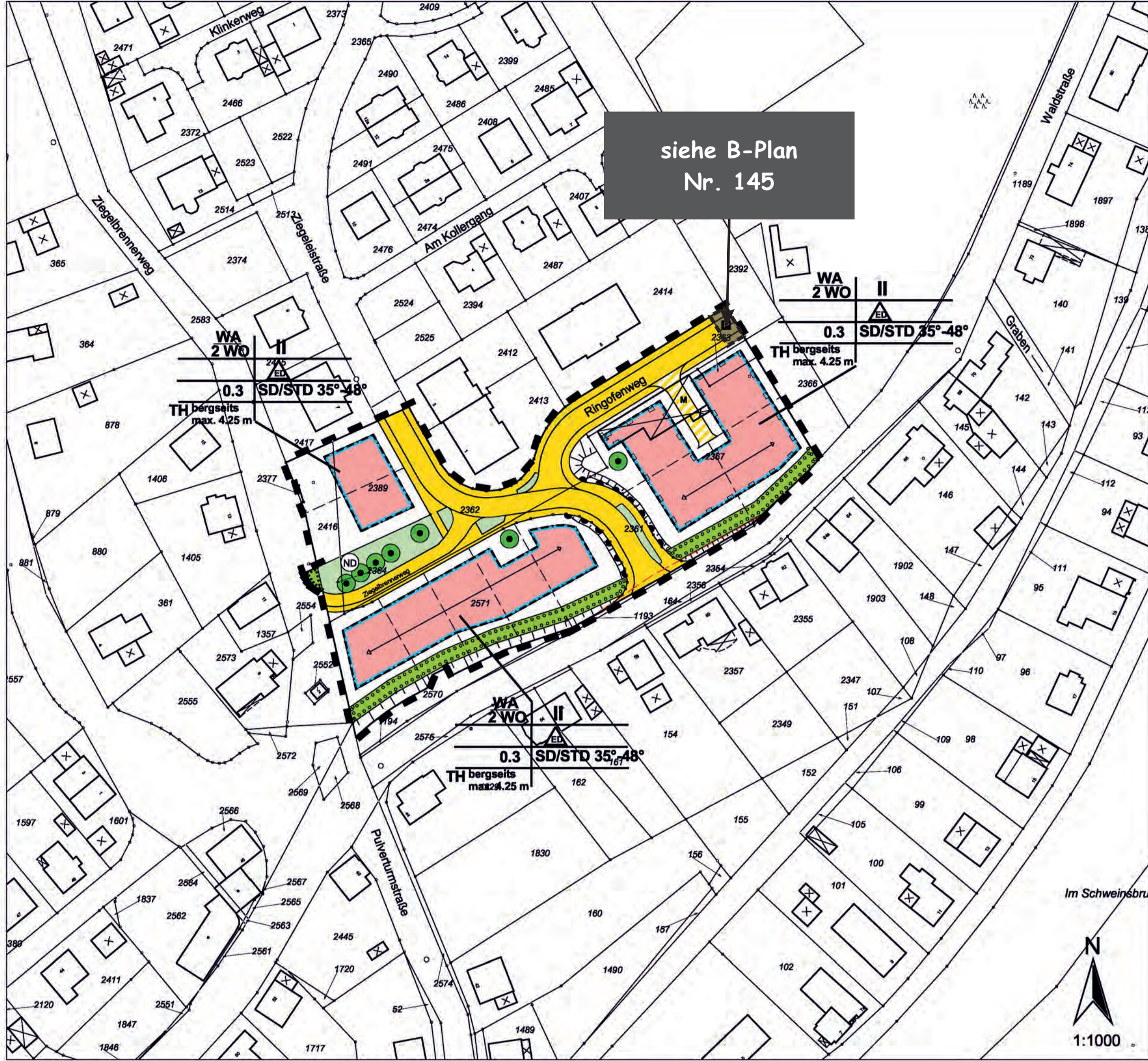


STADT MESCHEDA

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Alte Ziegelei"

siehe B-Plan Nr. 145



KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Meschede, den 30.09.2002
(Siegel) gez. Jacob

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meschede hat am 14.03.2002 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Alte Ziegelei" aufzustellen und das Bauverfahren einleiten. Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
Schriftführer / -in: gez. Guntermann
(Siegel)

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
Die vorgesehene Aufstellung und Art der Bürgerbeteiligung ist gemäß §§ 2 (1) und 3 (1) BauGB am 26.03.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte, indem die Bebauungsplanänderung in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 05.04.2002 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 02.04.2002 bis 30.04.2002 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

BESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.05.2002 über die in der Anhörung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.05.2002 die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
Schriftführer / -in: gez. Guntermann
(Siegel)

OFFENLEGUNG
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.06.2002 bis 12.07.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 04.06.2002 örtlich bekannt gemacht worden.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

BESCHNEIDUNG
Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: Im Auftrage
(Siegel)

BESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meschede hat am 26.09.2002 über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 696 / SOV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 (1) und § 10 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 95 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 26.09.2002 als Satzung sowie die Satzungs Begründung hierzu beschlossen.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

BEKANNTMACHUNG
Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 02.10.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede eingesehen werden.
Meschede, den 04.10.2002
Der Bürgermeister: gez. Hess
(Siegel)

BESCHNEIDUNG
Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Meschede, den 30.09.2002
Der Bürgermeister: Im Auftrage
(Siegel)

A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 2 WO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmen werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

TH bergseits max. 4,25 m Zulässige Traufhöhe bergseits max. 4,25 m über Geländeoberfläche (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO).
Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks, gemessen an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über NN ansteht.
Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
II nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld gem. EAE '85 / '95, S. 68 ff.
Sichtfelder sind oberhalb von 0,60 m Höhe, vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zugspalten/Regelung	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
2,00 m Gehweg	2,00 m Gehweg
5,50 m Fahrbahn	5,50 m Fahrbahn
2,00 m Gehweg	2,00 m Gehweg
Zugspalten	3,50 m Fahrbahn
	1,50 m Gehweg
	Verkehrsbegleitgrün
M	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P	Mischverkehrsfläche
P	Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DAZUGEHÖRIGE MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

STELLPLÄTZE / ZUFahrTEN

Private Stellplatzflächen und Zufahrten müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche (z. B. poröses Pflaster, Schotterterrassen) erhalten.

BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE

Im Abstand von jeweils 7 m zur Stammmitte der als Naturdenkmal geschützten Bäume sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen des Baufeldes südlich des Ziegelbrennerwegs ist je angefangene 550 qm Grundstücksfläche, mindestens aber auf jedem Baugrundstück, je ein hochstämmiger Laubbau (erste Verzweigung in mindestens 2,00 m Höhe) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Ziegelbrennerweg bzw. Ziegeleistraße) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich von projektierten Eingriffen in Natur und Landschaft durch Überbauung oder Erschließungsanlagen gem. § 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB.
EMPFOHLENE BAUMARTEN: Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SOLCHE EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über Geländeebene betragen.
2. Für die Dachgeschosse dieser Gebäude sind nach Nordwesten und Nordosten hin nur Wohn- und Schlafräume zulässig, wenn folgende Bauschallschutzmaßnahmen für die genannten Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzw. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingehalten werden:
- Außenwände und Dächer: bewertete Schalldämm-Maß $R_w = 40$ dB
- Fenster: bewertete Schalldämm-Maß $R_w = 34$ dB
- Lüftungsanlage in Außenwänden in Verbindung mit den Fenstern: bewertete Norm-Schalldämm-Differenz $D_n, W = 45$ dB

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG UND DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ziegeleistraße sind 5 heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die festgesetzten, nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zwingend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 2 qm Grundfläche ist mindestens ein Laubbau oder Strauch heimischer Art zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

EMPFOHLENE BAUMARTEN: Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn

● Standort eines zu erhaltenden Einzelbaums oder Baumgruppe (nur symbolhaft dargestellt)

● Die teilweise schon begrünter öffentlichen Flächen der ehemaligen Abgrabungsböschungen sind zu erhalten und durch Neu- und Ersatzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zweiter Ordnung zu verjüngen und zu ergänzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

■■■■ Böschungen im Auftrag und Abtrag

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓝ Die 5 zu erhaltenden Einzelbäume (Winterlinden, Kronendurchmesser 14 m) nördlich des Ziegelbrennerwegs sind Naturdenkmäler (§ 22 Landschaftsgesetz NRW) gem. ordnungsbehördlicher Verordnung des Hochsauerlandkreises vom 05.12.1990 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 des Hochsauerlandkreises vom 20.12.1990). Gem. § 2 der VO ist es im Bereich der geschützten Objekte (Krone, Stamm, Wurzel) u. a. untersagt, die Schutzobjekte zu zerstören, zu beschädigen oder sonst in ihrer natürlichen Lebenskraft zu beeinträchtigen.

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

DACHGESTALTUNG

SD/STD DACHFLÄCHEN / DACHNEIGUNG
Es sind nur Sattel- oder Steildächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt.
35°-48° Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 48°. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Drempel sind allgemein zulässig.

DACHEINDECKUNG
Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbnem Material (anthrazit) zulässig.

PHOTOVOLTAIK, GLASFLÄCHEN IM DACH
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, so weit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

DACHBEGRÜNUNG

Zum Zwecke der Dachbegrünung sind Dachneigungen $\geq 20^\circ$ zulässig.

DACHGAUBEN

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung $\geq 38^\circ$ zulässig.

DACHÜBERSTÄNDE

Der Dachüberstand darf an den Giebelflächen (Ortgang) max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen) betragen. Größere Dachüberstände sind in den Bereichen von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig.

FASSADE / WANDFLÄCHENGESTALTUNG

Es sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbnem glatten Putz) zulässig. Giebelflächen oder Teilwänden können in schieferfarbnem Material (anthrazit) oder naturfarbnem senkrechter Holzverkleidung ausgeführt werden.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

☒ zum Abbruch anstehende vorhandene Gebäude

Flur 3 vorhandene Flurnummer

— vorhandene Flurstücksgrenze

z. B. 2571 vorhandene Flurstücksnummer

--- geplante bzw. empfohlene Flurstücksgrenzen

↑ Nordpfeil

→ empfohlene Hauptfrstichtung

D. HINWEIS

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei 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. Bei Kenntnis einer beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme der Flurstücke 2416 und 2389 ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Übersicht M. 1:5000

STADT MESCHEDA

Der Bürgermeister

gez. Uli Hess

Uli Hess

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "ALTE ZIEGELEI"

Meschede - Stadt

Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung, 14.03.2002

gez. Martin Dörtelmann
Martin Dörtelmann, Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter: Klaus Wahle	Erstellt von: Hilke Weidlich
Geändert: 02.05.2002	Maßstab: 1:1.000
Geändert: 09.09.2002	Plannummer: 101.1
Geändert:	