

KARTHOGRAPHISCHE 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 Planzeichnerverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Amsberg, den 08.10.2020

gez. **Hermann-Josef Veddor**
(Kreisvermessungsdirektor)

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 07.05.2020 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Gewerbegebiet Enste-Nord" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und das Bauleitplanverfahren einschl. Gestaltungsvorschritten gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und gem. § 13 Abs. 3 BauGB am 13.05.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

(Siegel)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte, indem die Bebauungsplanänderung im Zeitraum vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

(Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.05.2020 um Stellungnahme bis zum 25.06.2020 gebeten worden.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

(Siegel)

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 08.10.2020 über die während der Beteiligung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung, der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 08.10.2020 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 09.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 13.10.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den 14.10.2020

Bürgermeister: gez. Christoph Weber

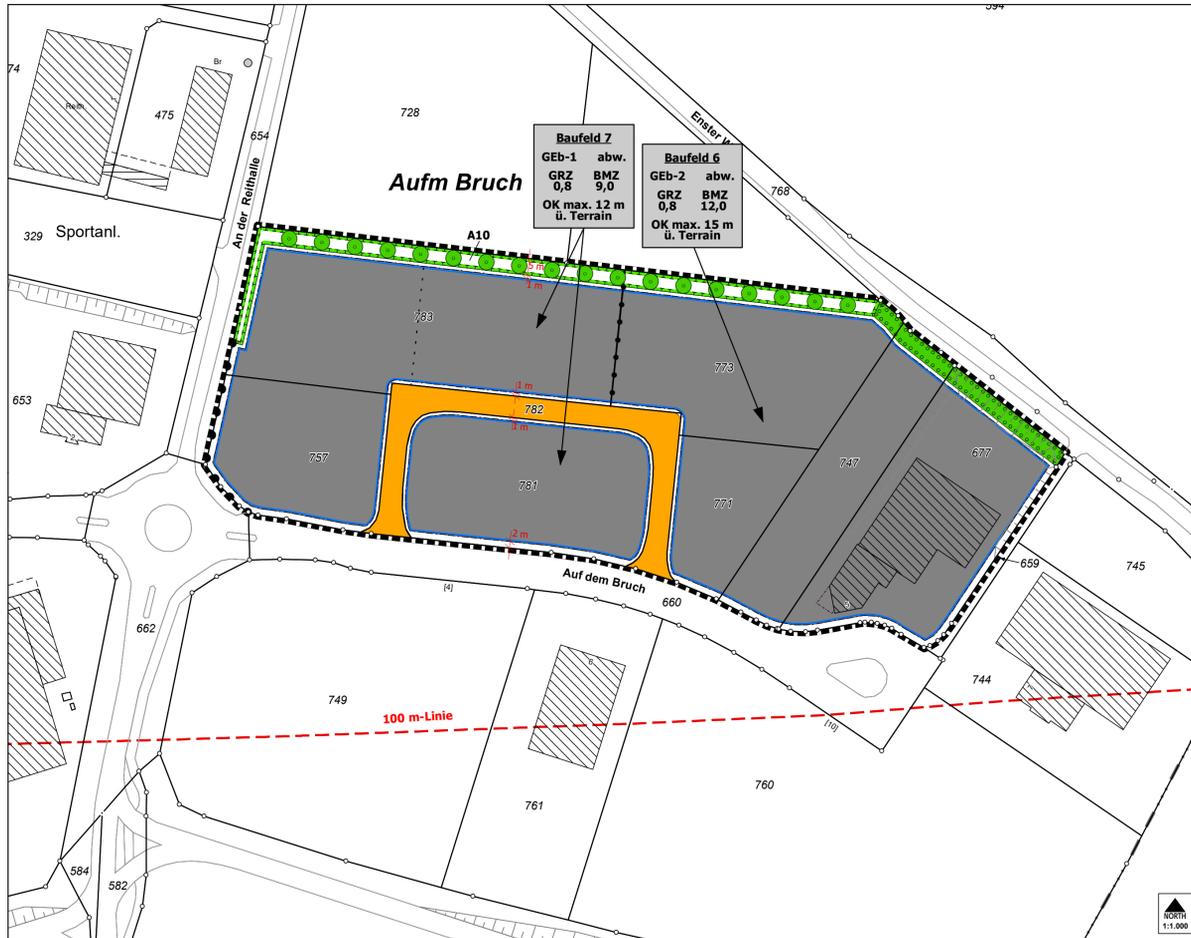
(Siegel)

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den 14.10.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrage



A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

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

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 16 Abs. 5 BauGB)

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

GEB-1 Gewerbegebiet GEB-1 --- eingeschränkt

- (1) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- (2) Unzulässig sind Vergnügungstätigkeiten, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad
- (3) Ausnahmen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

GEB-2 Gewerbegebiet GEB-2 --- eingeschränkt

- (1) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- (2) Unzulässig sind Vergnügungstätigkeiten, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad
- (3) Ausnahmen können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

**BMZ 9,0
BMZ 12,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)

**OK max. 12 m
ü. Terrain**

**OK max. 15 m
ü. Terrain**

Die Gebäudehöhe (OK=Oberkante) darf max. 12 m bzw. max. 15 m über gewachsenem Boden, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden (Terrain) am Höchsten über NN ansteht, betragen (Bezugspunkt). Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück; an isoliert stehenden (zusätzlichen) Neubauten ergibt sich jeweils ein gesonderter Bezugspunkt.

Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine und Aufzugsschächte zugelassen werden. Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Gebäudehöhe ab Oberkante angeschnittener Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

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

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

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

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

▲ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● zu pflanzender standortgerechter, hochstämmiger Einzelbaum
Erste Verzweigung in mind. 1,80 m Höhe. Empfohlene Laubbaumarten: siehe Ordnungsnummer 1. unter "Nutzungsregelungen ..."

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern --- privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträuchern) flächenhaft zu bepflanzen. Vorhandene Baum- und Strauchvegetationen sind zu ergänzen. Die Pflanzungen sind als mehreihige Reihenanpflanzung anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist zu realisieren. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1 m.

Empfohlene Straucharten:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Es wird empfohlen, (fensterlose) Wände von baulichen Anlagen einzugrün, beispielsweise wie folgt: Im Wechsel Schwarzdorn, Weißdorn, Holunder, Hasel, Hainbuche; Im Dreiecksverband mit jeweils einer Pflanze pro Quadratmeter.

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

1. Auf den einzelnen Baugrundstücken in allen GEB-Gebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Empfohlene Laubbaumarten:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata).

Empfohlene Obstbaumarten:

Für die Anpflanzung von Obstbäumen seien folgende Arten benannt und empfohlen: Bodenstämme, hochstämmige, virusgestete Arten und Sorten aus dem "Programm zur Erhaltung und Wiederbegründerung von Streuobstwiesen in NRW" 1990, soweit diese für die Höhenlagen des Hochsauerlandes geeignet sind wie folgt:

Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinische Schafsnase, Riesenbolkenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Nordhausen, Winterarrambur

Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstl. aus Charneu, Neue Polteau, Speckbirne

Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-sämling (wurzelecht)

Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche (großfruchtiger Typ), Wangenheims Frühzwetsche

Walnüsse: alle gängige Sorten, Walnuss-Sämlinge (wurzelecht)

2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen sind von Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen aller Art freizuhalten.

■ A10 - private Hecke mit Bäumen

Im Abstand von 10 m sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Empfehlungen siehe Ordnungsnummer 1), ersten Verzweigung in mind. 1,80 m Höhe. Die Restfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträuchern) flächenhaft zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als mehreihige Reihenanpflanzungen anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist zu realisieren. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1 m.

Empfohlene Straucharten:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Esie Satzung der Kreis- und Hochschulstadt über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet Enste (in Kraft getreten am: 10.03.2016)

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen zulässig. Zulässige Höhe der einfriedungen max. 2,25 m ab Geländeoberkante.

C. Hinweise

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, 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.: 02761/93750-1) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750-1) 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).

Das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, ist vom Fachbereich Planung und Bauordnung über projektierte Baumaßnahmen nach dem Eingang des Bauantrages und über projektierte Erschließungsmaßnahmen frühzeitig zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der festgesetzten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Die in den §§ 3 und 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen vom 19.09.1988 aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Hierzu zählen 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.

Bundeswehr

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, 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugeleitet werden. Werden Kräne aufgestellt, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden überschreiten, sind diese separat unter lufabw1@bundeswehr.org oder unter der Telefonnummer 02203/908-3625 (Herr Inay) anzuzeigen.

Definition "Verkaufsfläche"

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschl. der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind oder in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Mögliche Unzulässigkeit von Werbeanlagen jenseits 100 m

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbandrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 SVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung erforderlich.

--- Linie des befestigten Fahrbandrandes (außerhalb des Geltungsbereiches)

100 m-Linie Linie im Abstand von 100 m zum befestigten Fahrbandrand

Abstandsklassen

Die Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) --- V-3-8804.25.1 betreffend "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" vom 06.06.2007 (sog. "Abstandserlass") sind in der Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

Störfallbetriebe

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem "Störfallbetrieb" zu beachten.

Mutterboden (Oberboden)

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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel

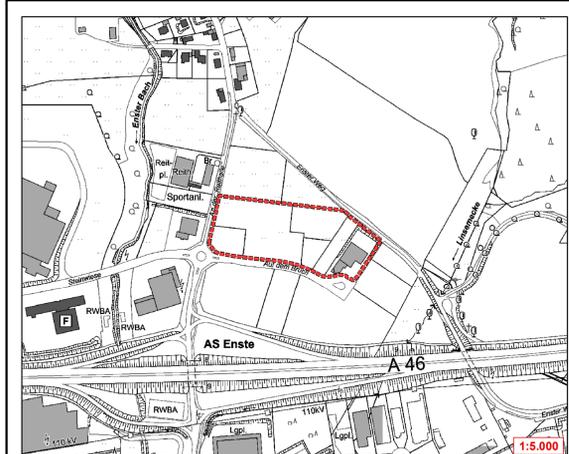
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Einsicht in techn. Regelwerke

Die DIN 18915 kann zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung, Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede eingesehen werden.

D. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- /// vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 5 vorh. Flurnummer
- 1190 vorh. Flurstücksnummern
- ▲ Nordpfeil



Kreis- und Hochschulstadt Meschede	AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung gez. Klaus Wahle Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)
--	--

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116

"Gewerbegebiet Enste-Nord"

--- Enste ---

Erstellt: 08.04.2020	Sachbearbeiter: Stephan Rach	Plannummer:
Geändert:	Erstellt von: Kersten Eickelmann	116.3
Geändert:	Maßstab: 1 : 1.000	
Geändert:		