

# STADT MESCHEDA

## BEBAUUNGSPLAN NR.134 "BERGHAUSER WEG"

### A. FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 BauGB)

#### RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH max. 4,25m Zulässige Traufhöhe bergseits über Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen 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 ansetzt.

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Überbaubare Grundstücksflächen im WA-Gebiet (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

G/St Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze / Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 387 sind private Stellplätze, überdachte Stellplätze / Carports und Garagen nur in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

#### FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Gebäude für kirchliche Zwecke

#### HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baufeld sind nur Wohngebäude mit insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig. In den mit den Ziffern 2-4 gekennzeichneten Baufeldern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Die baulichen Vorhaben und Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 387 sind so zu errichten bzw. zu verlegen, dass eine Beschädigung, Veränderung oder nachhaltige Störung der als Naturdenkmal festgesetzten Bäume (Wurzelbereich, Stamm, Krone) ausgeschlossen ist.

Private Zufahrten und Wege müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche (poröses Pflaster, Schotterrasen) erhalten. Abweichend hiervon sind die private Erschließungsstraße und die Grundstückszufahrten im Bereich von Gefällstreifen auch mit anderen Materialien (z.B. Asphalt) zulässig.

#### HAUPTVERSÖRGENGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

bestehende unterirdische Trinkwasserleitung

#### MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke, Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 218, 246, 248, 338, 387 und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 338 zu belastende Fläche.

#### FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltender Einzelbaum

Die auf der festgesetzten Fläche vorhandene Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängerige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die zu erhaltenden Einzelbäume sind Naturdenkmal (§ 22 Landschaftsgesetz NRW) gem. ordnungsbehördlicher Verordnung des Hochsauerlandkreises vom 05.12.1990 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 17 des Hochsauerlandkreises vom 20.12.1990)

#### B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

##### DACHGESTALTUNG

SD35-48° Dachflächen, Dachneigung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahme sind auch Kruppelwalddächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 48°. Die Dachneigung bezieht sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes. Garagen und Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

##### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbem (anthrazit) Material zulässig.

##### Drempel

Drempel sind zulässig. Maximale Drempelhöhe: 0,90 m, gemessen zwischen Rohdecke und Unterkante Fußpfette.

##### 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.

##### Dachaufbauten

Die Breite aller Dachaufbauten darf in ihrer Summe max. 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss min. 2,00 m betragen. Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

#### FASSADE / WANDFLÄCHENGESTALTUNG

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material, konstruktivem Holzschalwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz) sowie mit Holzverbreiterung (naturfarben oder weiß). Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbem Material (anthrazit) ausgeführt werden.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### GÄRTEN

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW).

#### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 338 vorhandene Flurstücksnummer

vorhandene Baumkrone der Naturdenkmal

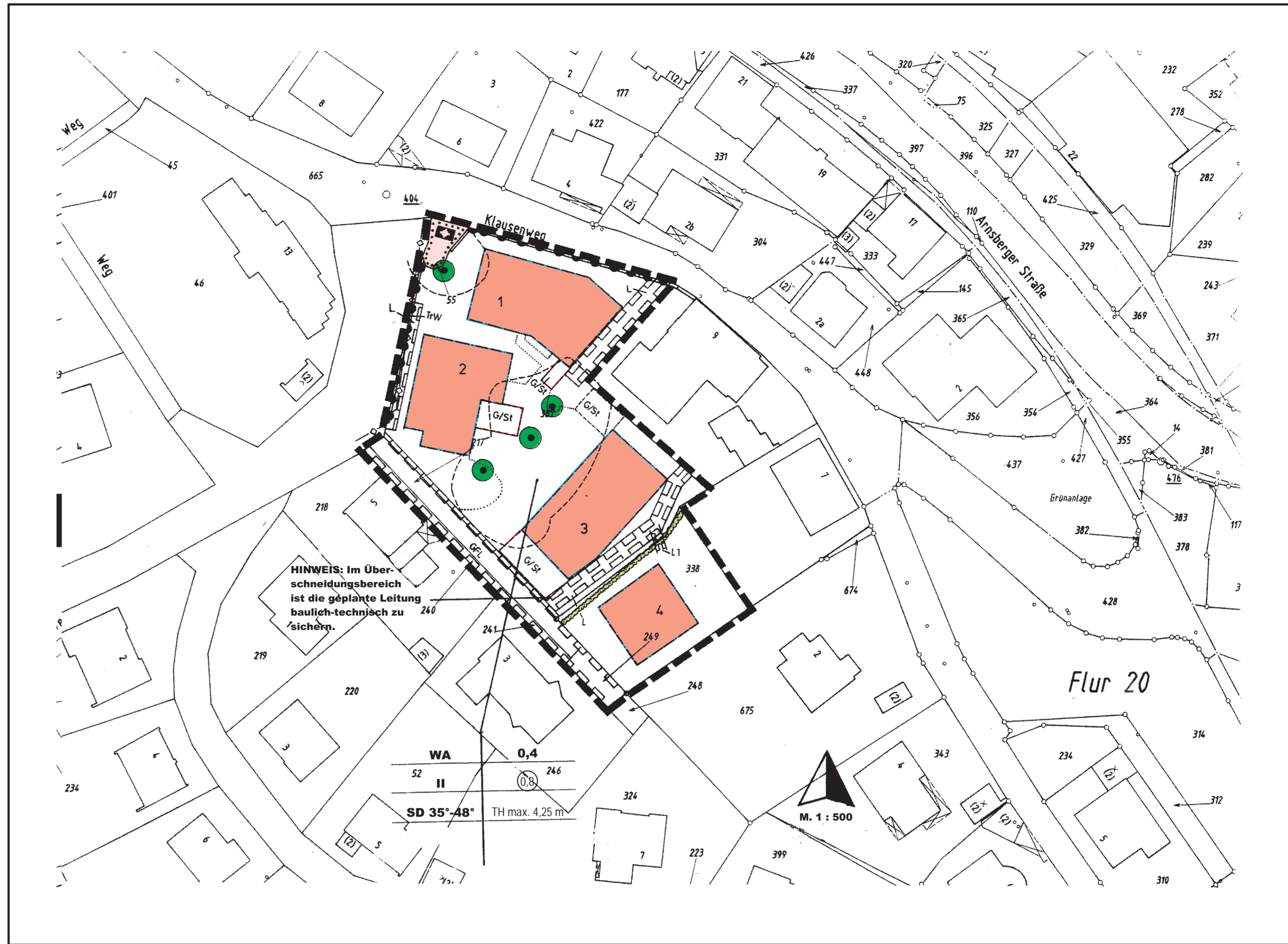
vorhandene Mauer

geplante Zufahrten und Wege

#### D. HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer 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).
- Bei Baugenehmigungsverfahren im Zusammenhang mit den Baufeldern 1 bis 3 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde die Untere Landschaftsbehörde bezüglich der Sicherung und des Erhalts der Naturdenkmäler entsprechend den Vorgaben den Landschaftsgesetzes zu beteiligen.
- Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu berücksichtigen.
- Der Unteren Landschaftsbehörde sind bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Leitungspläne vorzulegen, wenn die Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Naturdenkmäler hervorrufen könnten.

#### ÜBERSICHT M. 1:5.000



#### KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften in der Fassung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Meschede, den 05.11.2001

gez. Windelosen (Siegel)

#### BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 29.06.2001 über die in der Anhörung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 05.11.2001

gez. Hess (Siegel)

#### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. 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 § 86 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 diesen Bebauungsplan am 31.10.2001 als Satzung sowie die Satzungs-begründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 05.11.2001

Der Bürgermeister:

gez. Hess (Siegel)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 05.04.2001 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 134 "Berghauser Weg" aufzustellen und das Baulinienverfahren einschließlich Gestaltungs-vorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 05.11.2001

Bürgermeister: gez. Hess

Schriftführer / -in: gez. Guntermann (Siegel)

#### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 29.06.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 05.11.2001

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 20.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Meschede, den 05.11.2001

Der Bürgermeister:

gez. Hess (Siegel)

#### OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.08.2001 bis 07.09.2001 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Meschede, den 05.11.2001

Der Bürgermeister:

gez. Hess (Siegel)

#### BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 16.11.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den 19.11.2001

Der Bürgermeister

gez. Hess (Siegel)

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2001 und im Zeitraum vom 26.04.'01 bis 29.05.'01 lag der Bebauungsplan im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich aus.

Meschede, den 05.11.2001

Der Bürgermeister:

gez. Hess (Siegel)

#### BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 31.10.2001 über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 05.11.2001

Der Bürgermeister:

gez. Hess (Siegel)

#### BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage



STADT MESCHEDA  
Der Bürgermeister  
gez. Uli Hess  
Uli Hess

BEBAUUNGSPLAN NR. 134  
"BERGHAUSER WEG"

MESCHEDA - STADT

Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung 12.03.2001  
gez. Martin Dörtelmann  
Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter: K. Wahle / M. Dörtelmann	Erstellt von: Hilke Weidlich
Geändert: 28.06.2001	Maßstab: 1:500
Geändert:	Plannummer: 134
Geändert:	