

A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietes, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO/ § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

SO-1 Sonstiges Sondergebiet "SB-Warenhaus" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Selbstbedienungs-Warenhaus mit einer max. Verkaufsfläche von 3.900 m².
- Zulässig sind im SB-Warenhaus zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und andere Sortimente.

SO-2 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m².
- Zulässig sind im Lebensmitteldiscounter:
 - Nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².
 - Zentrenrelevante Randsortimente auf einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m².
 - Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente auf einer maximalen Verkaufsfläche von 240 m².

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits-, Hygiene-, Körperpflegemittel, pharmazeutische Erzeugnisse, Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Blumen
- Bücher, Schreib- und Spielwaren (Bastelbedarf)
- Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe (inkl. Fahrräder)
- Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst(gewerbe)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen
- Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren, Schmuck
- Musikalien

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind alle Sortimente, die nicht den beiden vorgenannten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere:

- Bau- und Handwerkerartikel (Baustoffe und Werkzeuge)
- Möbel
- Großformatige Elektrogeräte (Weißware)
- Camping- und Freizeitartikel (inkl. Grills, Holzkohle)
- KFZ-Zubehör
- Zoobedarf
- Baumschulpflanzen

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

In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 gilt:

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

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

Die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Das für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstück umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“. Die maßgebliche Größe des Baugrundstückes beträgt 18.229 m².

OK max. 10,5 m ü. FOK Die Gebäudehöhe (OK=Oberkante) darf max. 10,50 m bzw. 12,50 m über der Fahrbahnoberkante (FOK) der vorgelagerten Erschließungsstraße betragen.

OK max. 12,5 m ü. FOK Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante, gemessen in der Straßennachse mittig vor dem Gebäude und der Oberkante des Gebäudes.

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.
Im SO-2 Gebiet darf auf die vordere Grundstücksgrenze gegenüber der Straße „Im Schwarzen Bruch“ gebaut werden.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten der hiervon erschlossenen Waldflächen und der Waldgaststätte sowie deren Besucher zu belastende Flächen.

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

Böschungstreifen entlang des Bachlaufs der Gebke

C. HINWEISE

Denkmalschutz (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 der geschichtlichen 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 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).

Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, 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 Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/205-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880; Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

Bauliche Anlage an Gewässern

Im Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Antragstellung zu baulichen Anlagen im SO-2 "Lebensmitteldiscounter" ist für den Fall der baulichen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von weniger als 3 m zur Böschungskante des Gewässers Gebke eine Genehmigung nach § 22 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.

Definition "Verkaufsfläche"

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

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurgrenze
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 2 vorh. Flurnummer
- 2269 vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Böschung
- Nordpfeil

Darstellung der Baugrenze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

<p>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</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>Arnsberg, den <u>16.10.2017</u></p> <p>gez. <u>Hermann-Josef Vedder</u> (Kreismessungsdirektor)</p> <p style="text-align: right;">(Siegel)</p>	<p>BESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am <u>15.12.2016</u> über die in der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u></p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom <u>27.03.2017</u> bis <u>10.04.2017</u> erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am <u>17.03.2017</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit Schreiben vom <u>23.03.2017</u> wurden Ort und Zeit der erneuten Auslegung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ebenfalls bekannt gemacht.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am <u>05.10.2017</u> 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 <u>06.10.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>
<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am <u>30.06.2016</u> beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschließlich Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u></p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am <u>15.12.2016</u> die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u></p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Ursula Henke</u> (Siegel)</p>	<p>BESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am <u>18.05.2017</u> über die in der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u></p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Christian Schodrok</u> (Siegel)</p>	<p>BESCHEINIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird beglaubigt.</p> <p>Meschede, den _____</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrage</p>
<p>ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 2 (1) und 3 (1) BauGB ist am <u>08.07.2016</u> öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p>OFFENLEGUNG</p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom <u>02.01.2017</u> bis <u>01.02.2017</u> öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am <u>22.12.2016</u> ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p>ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN (SATZUNGSBESCHLUSS)</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 diesen Bebauungsplan am <u>18.05.2017</u> als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u></p> <p>Schriftführer/-in: <u>gez. Christian Schodrok</u> (Siegel)</p>	
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan im Zeitraum vom <u>11.07.2016</u> bis <u>10.08.2016</u> im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>	<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Gem. § 4 (2) BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom <u>21.12.2016</u> um Stellungnahme bis zum <u>01.02.2017</u> gebeten worden.</p> <p>Meschede, den <u>19.05.2017</u></p> <p>Bürgermeister: <u>gez. Christoph Weber</u> (Siegel)</p>		

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

Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-1- und SO-2-Gebietes bis zu drei Werbeanlagen für 18/1 Großflächenplakate gemäß DIN 683 oder kleiner zulässig, deren Werbeinhalt von der Leistungsstätte abweichen kann (Fremdwerbung). Die Größe der Plakattafel darf inklusive Rahmen jeweils maximal 10 m² betragen. Es gilt die einmalige Plakattafel ohne Tragkonstruktion und nicht die Summe aus Vor- und Rückseite. Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen sind ausschließlich in einem Abstand von mindestens 8 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch zulässig.

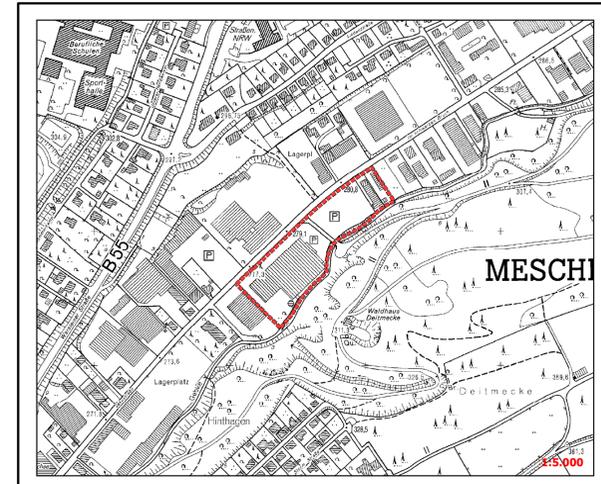
b) Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-1- und SO-2-Gebietes ist die Errichtung von maximal einer zweiseitigen freistehenden Werbeanlage (Pylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage ist bei mehreren wirtschaftlichen Einheiten im Geltungsbereich gemeinsam zu benutzen. Die Größe der gesamten Werbefläche darf maximal 12 m² betragen. Es gilt die einmalige Werbefläche ohne Tragkonstruktion und nicht die Summe aus Vor- und Rückseite. Die Höhe (Oberkante) dieser freistehenden Werbeanlagen darf maximal 10 m über gewachsenem Boden betragen.

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

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

e) Die Gebäudeoberkante (First und Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Abweichend hiervon darf bei Gebäuden mit Flachdächern die Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen um 1 m überschritten werden. Bei Gebäuden über 5.000 m³ Bauvolumen darf die Überschreitung 1,50 m betragen, bei Gebäuden über 10.000 m³ darf sie 2,00 m betragen.

Alle weiteren baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 "Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch" gelten für die 1. Änderung unverändert soweit sie diese inhaltlich und räumlich betreffen.



<p>Kreis- und Hochschulstadt Meschede</p>	<p>AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung</p> <p>gez. Klaus Wahle Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)</p>
<p>Bebauungsplan Nr. 144.1 - Teil I</p> <p>"Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch"</p> <p>Meschede - Stadt</p>	
<p>Erstellt: 20.05.2016</p> <p>Geändert: 21.11.2016</p> <p>Geändert: 09.03.2017</p> <p>Geändert: 30.03.2017</p>	<p>Sachbearbeiter: Stephan Rach</p> <p>Erstellt von: Kersten Eickelmann</p> <p>Maßstab: 1 : 1.000</p>
<p>Plannummer</p> <p style="font-size: 2em;">144.1</p> <p>- Teil I -</p>	