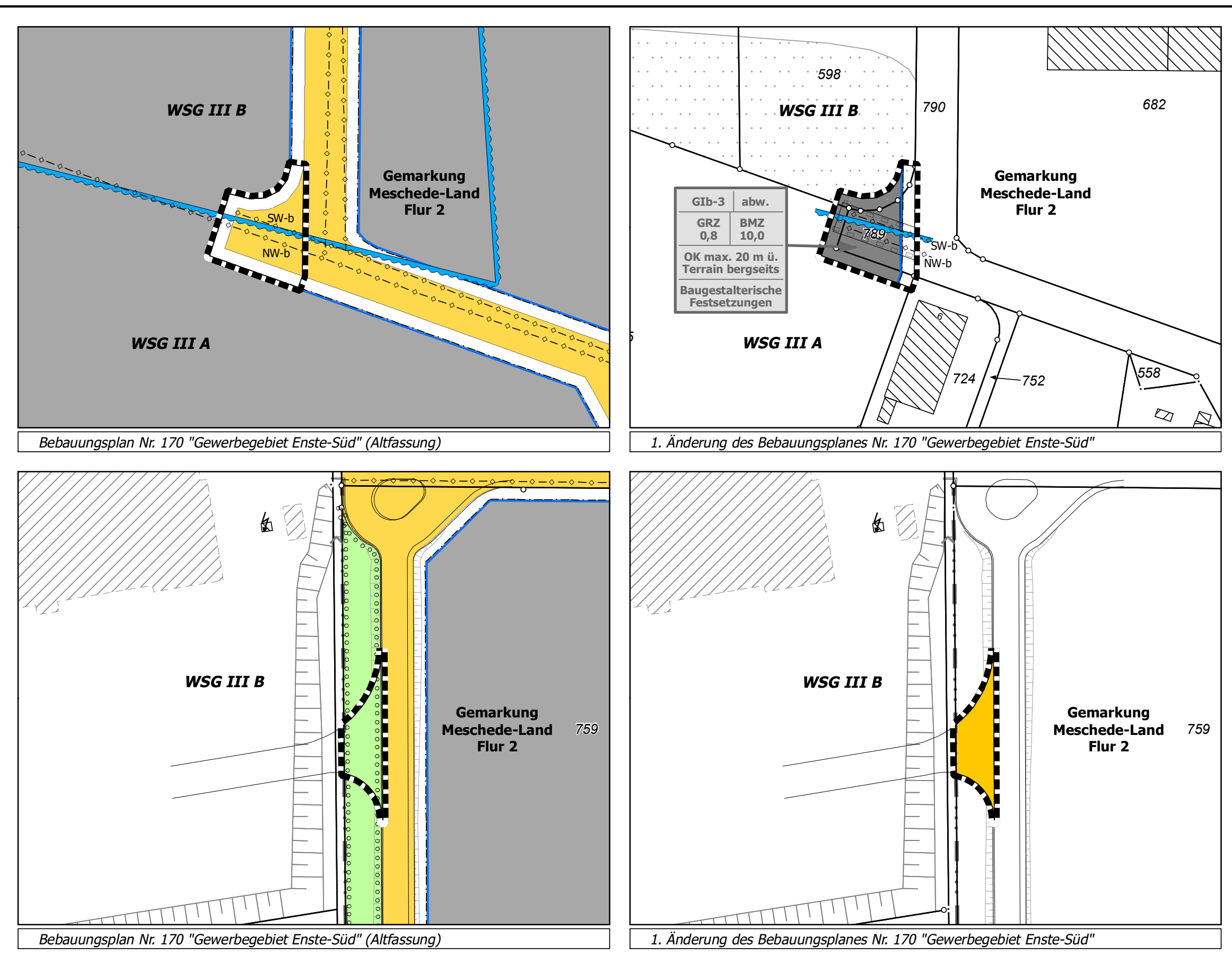


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Gewerbegebiet Enste-Süd"



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)

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

GI Industriegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)
 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

GIb-3 Industriegebiet mit Einschränkung (§ 9 BauNVO)

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
- Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis II der Abstandsliste zum Runderlass des MÜNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad mit folgender Besonderheit: Die mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsclassen I und II sind allgemein zulässig (Kap. 2.2.2.5 des Abstandserrlasses)
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²; Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops)
 - Betriebe der Abstandsclassen II in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 des Abstandserrlasses (Runderlass des MÜNLV vom 06.06.2007) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Diesem Ausnahmeverbehalt unterliegen nicht die in Abs. 2 definierten mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsclassen I und II.

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 10,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)

OK max. 20 m ü. Terrain bergwärts
 Die Gebäudehöhe (OK=Oberkante) darf max. 20 m über gewachsenem Boden, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden (Terrain) am Höchsten über Normalnull (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 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
 Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstückspezifischen 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 angeschüttetem Boden gerechnet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
 Im Falle von Hochregal-Lagern mit einer Grundfläche von bis zu 300 m² kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe je Baugrundstück um max. 5 m überschritten werden.

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.

Aufschüttungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

--- Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

--- bestehender Schmutzwasserkanal --- unterirdisch

--- bestehender Niederschlagwasserkanal --- unterirdisch

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. Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

I. Bei einem Abriss bestehender Gebäude (ganz oder teilweise) ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn der Maßnahme eine Begehung und Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse verletzt oder getötet oder bei der Aufzucht der Jungtiere oder bei der Überwinterung gestört werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

II. Notwendige Baufeldräumungen bei baulichen Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend nach der Bauelfeldräumung ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Arten Feldlerche und Feldschwirl bieten.

2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das nach Umsetzung der Anpflanzungen gem. Nr. 4 verbleibende Kompensationsdefizit i.H.v. 1,047 Biotoppunkten soll vom Ökotoxikologen der Stadt Meschede für die vorgezogene Maßnahme NSG Harmorsbruch (Gem. Meschede-Stadt, Flur 1, Flurstück 218) gedeckt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits von dem Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" vollzogen. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch-/ Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch.

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

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

--- Aufschüttung --- privat

--- Abgrabung --- privat

B. Baugestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 86 BauO NRW)

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

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

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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

C. Nachrichtliche Übernahmen

WSG III A Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Stockhausen

WSG III B Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen

D. 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. 0291/205-275) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Bodendenkmäler sind dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen (§ 17 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

In den festgesetzten Schutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen sind die in den §§ 3 und 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen vom 19.09.1988 aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig.

Genehmigungspflichtig sind in der Zone III A z.B.:

- die in Zone III B genehmigungspflichtigen Tatbestände;
- das Errichten, Wiederherstellen, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.d. BauO NRW.

Genehmigungspflichtig sind in der Zone III B 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 I 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 lufabw1d@bundesehr.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.

Abstandsklassen

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

Beteiligung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel

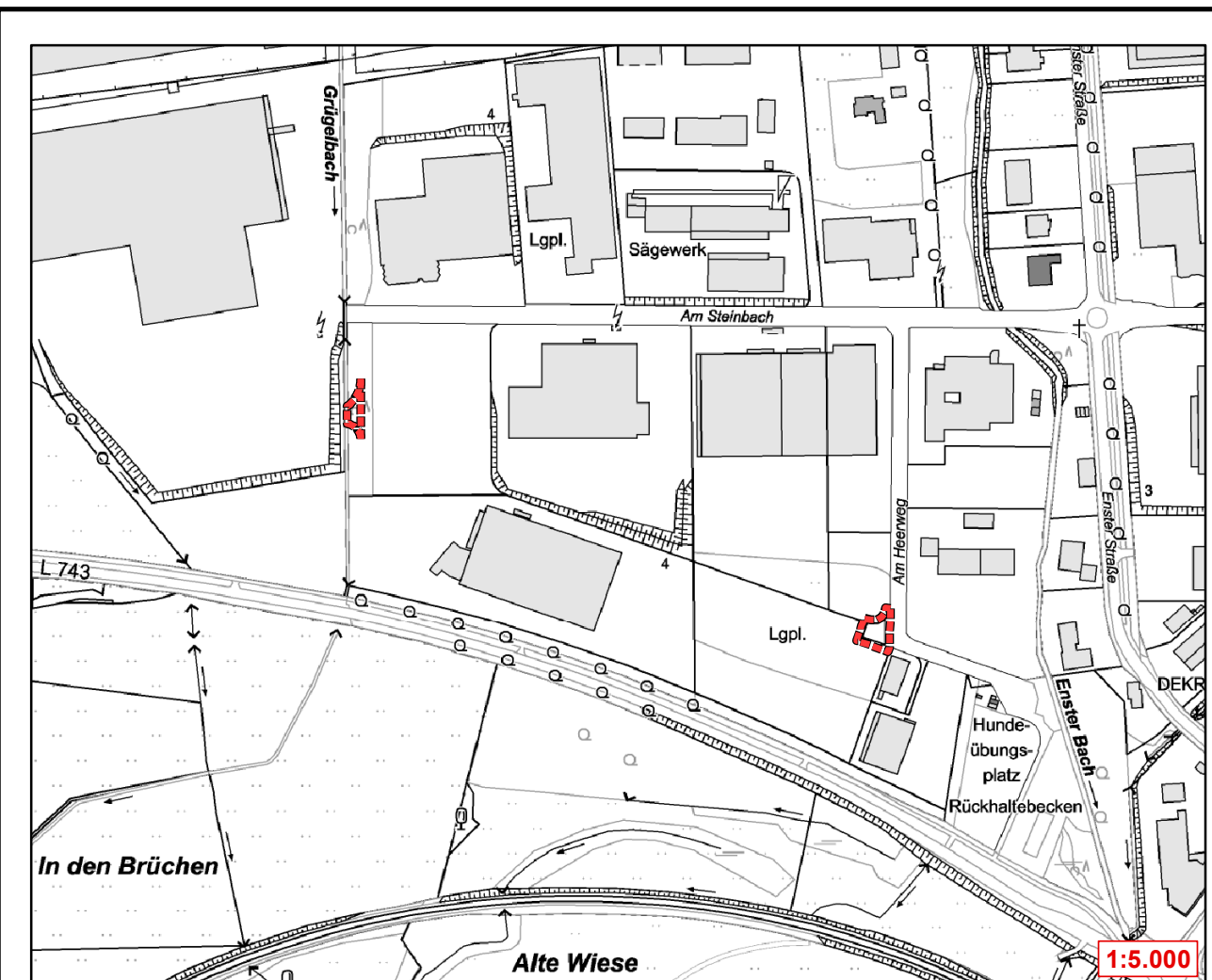
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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.

E. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 2 vorh. Flurnummer
- 726 vorh. Flurstücksnummern
- Nordpfeil



KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insofern entspricht die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Arnberg, den 26.09.2022
 gez. Heuer (KVR) (Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 09.12.2021 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Gewerbegebiet Enste-Süd" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschl. Gestaltungsrichtlinien gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
 Schriftführer/-in: gez. Roland Harnacke

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, indem die Bebauungsplanänderung im Zeitraum vom 19.01.2022 bis 09.02.2022 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.01.2022 um Stellungnahme bis zum 09.02.2022 gebeten worden.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 07.04.2022 über die während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
 Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 07.04.2022 die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
 Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 15.09.2022 über die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
 Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

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. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 15.09.2022 als Satzung sowie die Satzungs Begründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 16.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)
 Schriftführer/-in: gez. Ursula Henke

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 20.09.2022 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 20.09.2022
 Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Siegel)

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den _____
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Gewerbegebiet Enste-Süd"

--- Enste ---

Erstellt: 11.11.2021	Sachbearbeiter: Alexander Bierkoch	Plannummer:
Geändert: 18.08.2022	Erstellt von: Kerstin Eickelmann	170.1
Geändert:	Maßstab: 1 : 1.000	