

A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

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

- II / III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4 / 0,5** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- OK max. 294,00 m ü. NHN** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen: Gebäudehöhe (Oberkante) über NHN, z.B. 294,00 m
Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO ist Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen 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.
- △** offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern
- a** Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50m Länge ebenfalls zulässig sind. Die Vorgabe erstreckt sich auch auf Gebäude, die sich teilweise oder komplett unter der Geländeoberfläche befinden.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, innerhalb eines 2m breiten Streifens gemessen ab der Grenze der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche, nicht zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Bei Doppelhäusern ist in jeder Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Anwohnerstraße
- öffentlicher Fußweg
- Verkehrsbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Ortsnetzstation (Strom)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- geplanter Abwasserkanal --- unterirdisch
- bestehende Stromleitung --- unterirdisch

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

Dachbegrünung
Dachflächen, die eine Neigung von weniger als 8° aufweisen, sind vollflächig zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen bzw. Garagen oder Carports und auch in den Fällen, in denen auf gar nicht bzw. flach geneigten Dächern PV- oder Solaranlagen "aufgeständert" werden. Ausgenommen von der Begrünungsvorgabe sind Dächer bzw. Dachterrasseflächen, die als Terrassen genutzt werden und Dachaufbauten (z.B. Gauben), die sich dem Hauptdach deutlich unterordnen sowie Eingangsüberdachungen.

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

- Kanal
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen (Abwasserkanal)
- Strom
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (Stromleitung)

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

Bepflanzung der Vorgärten

Bezogen auf jedes einzelne Baugrundstück ist der Teil der Grundstücksfläche, der sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straße (ausgenommen Fuß- und Radwege) befindet und nicht bebaut ist ("Vorgarten"), zu mind. 50% als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sofern das Grundstück an mehreren Seiten von Verkehrsflächen begrenzt wird, ist die Festsetzung nur auf die Seite anzuwenden, an der sich der Haupteingang des Gebäudes befindet. Für das Baufeld 1 ist die Vorgabe entlang der Straße "An Klocken Kapelle" anzuwenden. Innerhalb der so definierten Vorgartenfläche sind Einsätze vorzunehmen und/oder heimische Stauden, Gehölze oder Bäume anzupflanzen. Das Verlegen von Kies, Bruchsteinen o.ä. offenporigen, natürlichen Feststoffen ist auf max. 20% dieser Vegetationsfläche zulässig. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien ebenso wie der Einbau von Sperrschichten, auch unterirdisch innerhalb des Bodenaufbaus, ist unzulässig. Die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sind nicht von der Regelung erfasst und vorher von der zu Grunde liegenden Fläche abzuziehen.

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

- Standort eines zu erhaltenden Baumes
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Rahmen von Bautätigkeiten vor schädigenden Einwirkungen fachgerecht zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen (Böschungen), soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (auf Privatgrundstücken)

B. BAUGESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung (DN) von mind. 20°. Im Bereich des Baufeldes 1 an der Straße "An Klocken Kapelle" sind auch Flachdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich ebenfalls Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptgebäudes mind. 35° aufweist. Nebenfirste und Dachaufbauten müssen sich dem Hauptfirst bzw. -dach deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb des Hauptdachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Länge zwei Drittel der jeweiligen traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2,0 m betragen. Bei Walmd- und Zeldächern muss der untere Einschnitt der Wange in die Dachfläche, waagrecht gemessen, mind. einen Abstand von 1,5 m vom Grat aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. "Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nummern 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, "Schwarz" ist definiert durch die RAL-Nummern 9004, 9005, 9011 und 9017 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin".

Dachüberstände

Dachüberstände dürfen trauf- und giebelseitig das Maß von jeweils 0,7 m nicht überschreiten. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingängen sowie von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach sowie in das Dach hineinragend Glasflächen sind, soweit Sie sich harmonisch in die Dachfläche einfügen grundsätzlich zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls grundsätzlich zulässig und darüber hinaus für Dächer mit Dachneigungen von weniger als 8° zwingend vorgeschrieben.

Fassade/ Wandflächengestaltung

Es sind nur weißfarbene Putzflächen zulässig. "Weißfarben" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin". Giebel-, Teilwandflächen und freistehende Nebenanlagen, Garagen und Carports können in schieferfarbener Material oder naturfarbener Holzverkleidung ausgeführt werden. Ebenso sind farbige Flächen für untergeordnete Teile der Fassaden zulässig.

Garageneingrünung

Einfriedenungen von Garagen sind, soweit sie mit ihrer Rück- oder Seitenwand zur öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche stehen, durch Bepflanzungen eines der Wand vorgelagerten, mind. 0,5 m breiten Beetes einzugrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen einschließlich nicht notwendiger Stützmauern dürfen entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,5 m über der vorhandenen Geländeoberfläche und entlang öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über der Oberfläche der jeweiligen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Draht- und Stabgitterzäune sowie Einfriedungen aus Kunststoffen sind entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen nur in Verbindung mit Laubhecken bzw. -gehölzen, die diese zum Straßenverkehrsraum hin verdecken, zulässig.

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 tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291/02761-02761/02761-02761) 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.

Mutterboden (Oberboden)

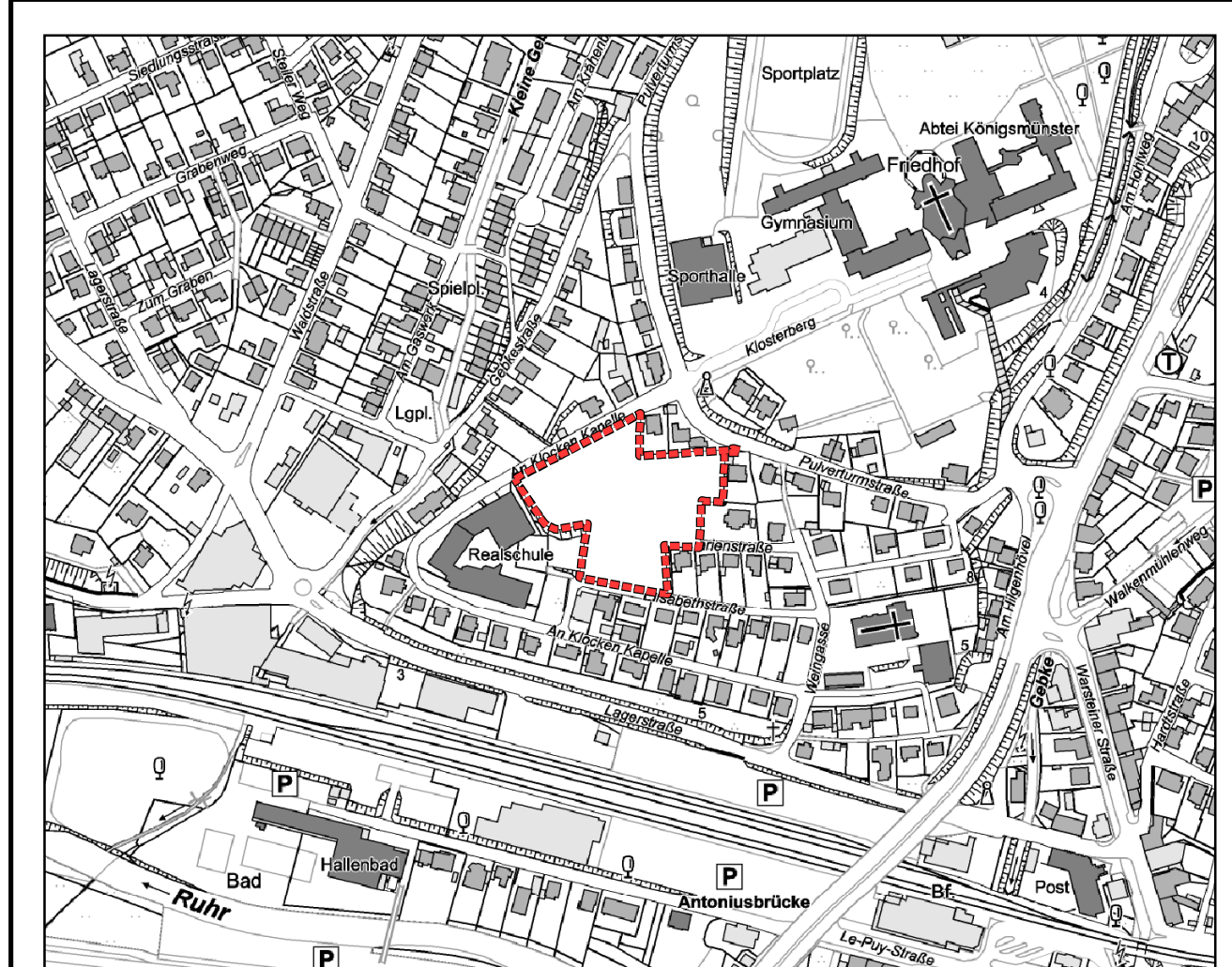
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg als von Bombardierungen betroffene Fläche identifiziert. Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig der städtischen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Kampfmittelsondierungen unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) durchzuführen. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind über die städtischen Ordnungsbehörden an den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu richten. Die TVV mit der Anlage 1 ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einsehbar. Allgemein gilt: Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/ 205-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02931/6927-0 oder 6927-3880; Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

D. Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurstücksgrenzen
- vorh. Flurnummer
- vorh. Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenzen
- Abbruch
- Böschungen
- Höhe der geplanten Fahrbahnoberkante in Metern über NHN
- Nordpfeil



		AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung gez. Klaus Wahle Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)
Bebauungsplan Nr.174 "An Klocken Kapelle" --- Meschede-Stadt ---		
Erstellt: 25.02.2021	Sachbearbeiter: Stephan Rach	Plannummer:
Geändert: 02.06.2021	Erstellt von: Kersten Eickelmann	174
Geändert	Maßstab: 1 : 500	

KARTOGRAPHISCHE 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 Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Arnsberg, den **15.09.2021**

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

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **08.10.2020** beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 174 "An Klocken Kapelle" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren gem. § 13a BauGB nach den (Verfahrens-) Regeln für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB "vereinfachtes Verfahren" einschl. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Ursula Henke**

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **25.02.2021** um Stellungnahme bis zum **31.03.2021** gebeten worden.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Ursula Henke**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB am **13.10.2020** öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Ursula Henke**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan im Zeitraum vom **01.03.2021** bis **31.03.2021** im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Ursula Henke**

OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.07.2021** bis **18.08.2021** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am **09.07.2021** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Roland Harnacke**

BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **23.09.2021** über die während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Roland Harnacke**

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) / SOV NRW 2020) 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 03.08.2016 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am **23.09.2021** als Satzung sowie die Satzungs Begründung hierzu beschlossen.

Meschede, den **24.09.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Roland Harnacke**

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am **05.10.2021** 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 **06.10.2021**

Bürgermeister: **gez. Christoph Weber**

(Siegel)

Schriftführer/-in: **gez. Roland Harnacke**

BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bezeugt.

Meschede, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage