

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Es wird beschönigt, 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 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Amsberg, den 10.04.2014

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 14.03.2013 beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 29b "Mühlenweg" zu ändern und das Bauverfahren für die 3. Änderung einschließlich Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess
Schriftführer/in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist gem. § 13a (3) BauGB und die Art der Bürgerbeteiligung ist gem. §§ 2 (1) und 3 (1) BauGB am 18.03.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte, indem die 3. Änderung in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.03.2013 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 19.03.2013 bis 19.04.2013 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.09.2013 über die in der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat beschlossen, die Bebauungsplanänderung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortzuführen.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess
Schriftführer/in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.2013 bis 24.10.2013 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2013 über die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB beraten und beschlossen.
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat beschlossen, die Bebauungsplanänderung gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auslegen.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess
Schriftführer/in: gez. Torsten Risse (Siegel)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 24.12.2013 bis 16.01.2014 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.12.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

EINHOHLUNG VON STELLUNGNAHMEN

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat zur Einholung von Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 19.02.2014 bis 10.03.2014 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind mit Schreiben vom 19.02.2014 der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht worden.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

BESCHLUSS

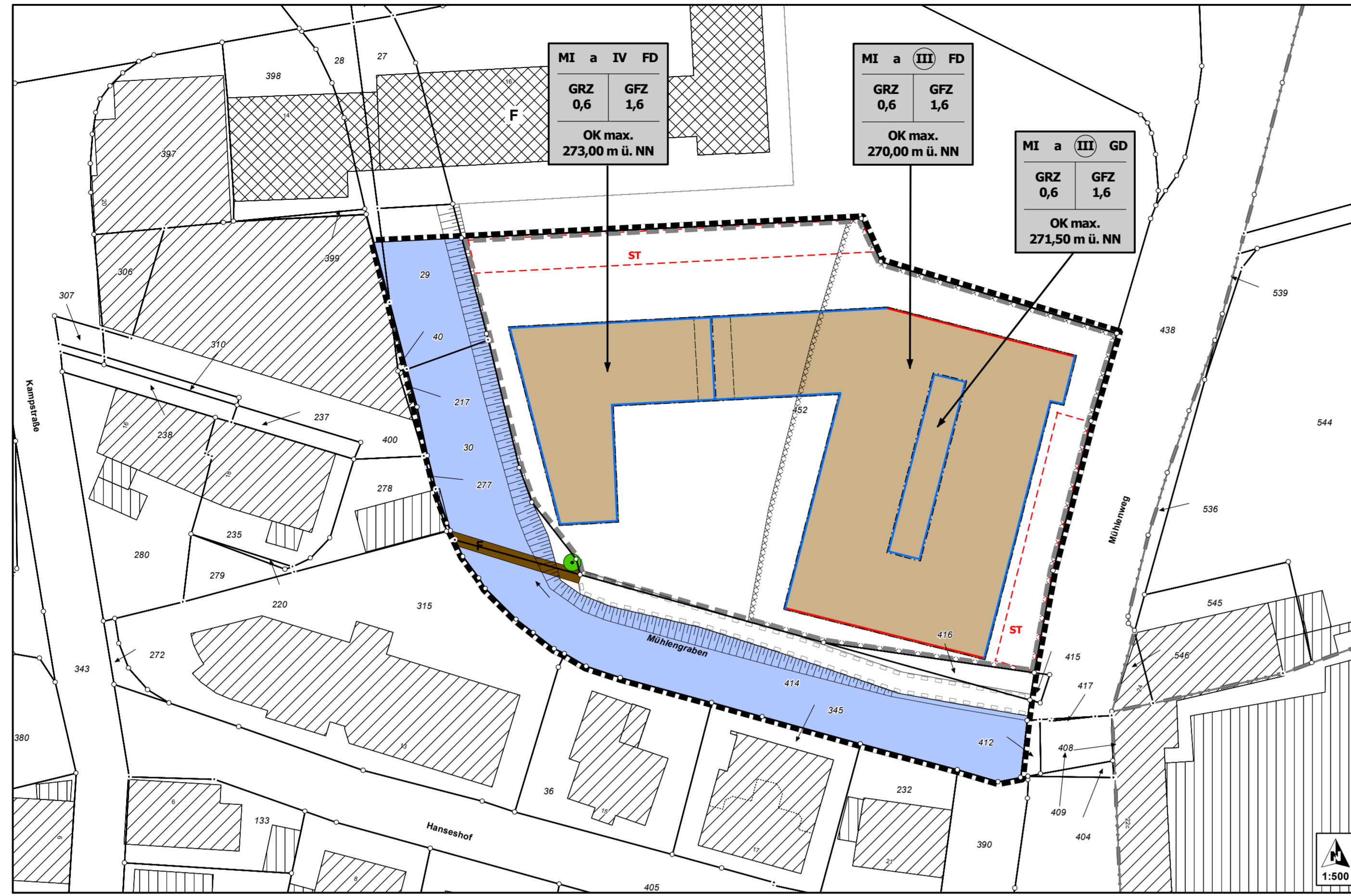
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 03.04.2014 über die vorgebrachten Anregungen gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sowie gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4a (3) beraten und beschlossen.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess
Schriftführer/in: gez. Torsten Risse (Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freifläche südlich der Feuerwehr"

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b "Mühlenweg"



A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) und damit der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Bereiches der gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen

--- Grenze des Geltungsbereiches der Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Außer den in Punkt (1) genannten Vorhaben sind im Mischgebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

MI Mischgebiet

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 mit Ausnahme von Spielhallen in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 mit Ausnahme von Spielhallen außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes,
 - Gartenbaubetriebe.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z.B. Krankenhäuser oder Pflegeheim nicht zulässig.

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

OK max. 273,00 m ü. NN
Festsetzung der Gebäudehöhe (Beispiel): Die Gebäudehöhe (OK = Oberkante) darf z.B. max. 273,00 Meter (m) über Normalnull (NN) betragen.
Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen Gründen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine und Aufzugsschächte zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (m über NN) definiert. Als max. Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z.B. Attika) definiert.

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

- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge.

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

--- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Auf dieser Linie muss gebaut werden! Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

--- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen außerhalb der umgrenzten und mit ST bezeichneten Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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 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, 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 Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 03.04.2014 als Sitzung sowie die Sitzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 04.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess
Schriftführer/in: gez. Torsten Risse (Siegel)

BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 16.04.2014 gem. § 10 (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 17.04.2014

Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

BESCHENIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den

Der Bürgermeister

im Auftrage

Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Hinsichtlich der Tiefe der Abstandsfläche ist die definierte Art der Nutzung einem Kerngebiet gleichgestellt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H.

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

F öffentlicher Fußweg

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Öffentliche Wasserfläche (Mühlengraben) inkl. Böschungen und Stützmauern

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

--- Mit Gehrechten zugunsten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zu belastende Flächen

Flächen mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind Lärmpegelbereiche II bis IV (in der Planzeichnung mit LPB II-IV bezeichnet) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989, gekennzeichnet.



Zum Schutz gegen Lärm sind schutzbedürftige Räume inklusive Wohnküchen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8 und 9 entsprechen.

An der östlichen, parallel zum Mühlenweg verlaufenden Fassadenseite des geplanten Gebäudes dürfen auf der gesamten Fassade in den zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen keine öffentbaren Fenster vorhanden sein. Die Loggien an dieser Fassadenseite sind fest (d.h. ohne Öffnungsmöglichkeit) zu verglasen. Türen und Fenster, die zu den Loggien führen, dürfen bei Festverglasung der Loggien zu öffnen sein.

Für die an dieser Fassadenseite gelegenen schutzbedürftigen Räume sind zusätzlich schallschutztechnische Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z.B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

Schutzbedürftige, zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind gemäß DIN 4109 Wohnzimmer, Wohnküchen sowie Schlafräume. Keine schutzbedürftigen Räume sind Bäder und Hausarbeitsräume.

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

● zu erhaltender Einzelbaum

Auf den Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätze ist pro angefangener 4 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zur Begrünung der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den geplanten Baukörpern und dem Mühlengraben (Innenhof) sind 10 standortgerechte Laubbäume zur Begrünung zu pflanzen. Empfohlene Baumarten: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Rotbuche.

Die Bäume innerhalb der Böschung des Mühlengrabens sind zu erhalten, sofern sie der zwingend erforderlichen Unterhaltung des Wasserlaufs nicht entgegenstehen.

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

Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) – Altlasten –

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Anlage von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von dem dort anstehenden Boden keine Gefahr für Menschen ausgeht.
Hierzu ist der Boden in den entsprechenden Bereichen auszutauschen. Der erforderliche Umfang des Boden austauschs (z.B. Mächtigkeit) ist vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Höhenlage bei Festsetzungen - Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 260 m ü. NN

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

Dachflächen

FD Als Dachform sind nur Dächer mit einer max. Dachneigung von 5° (Flachdächer) zulässig.

GD Als Dachform sind geneigte Dächer bis max. 30° Dachneigung zulässig.

Wandflächen

Der Anteil aus Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen als jeweils alleiniges Material für die Außenfassade darf 2/3 der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

C. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Kennzeichnung von Flächen mit besonderen baulichen Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

--- Zum Schutz gegen mögliche geruchsmäßige Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den östlich gelegenen Industriebetrieb wird eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend gekennzeichnet. Die gekennzeichnete Fläche befindet sich entlang des Mühlengrabens auf dem Flurstück 452 parallel gemessen ab der Flurstücksgrenze Mühlenweg bis ca. 40 m in westliche Richtung.

D. Hinweise

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 Verfallungen 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 Kampfmittleräumdienst, 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.

Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierschen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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).

Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

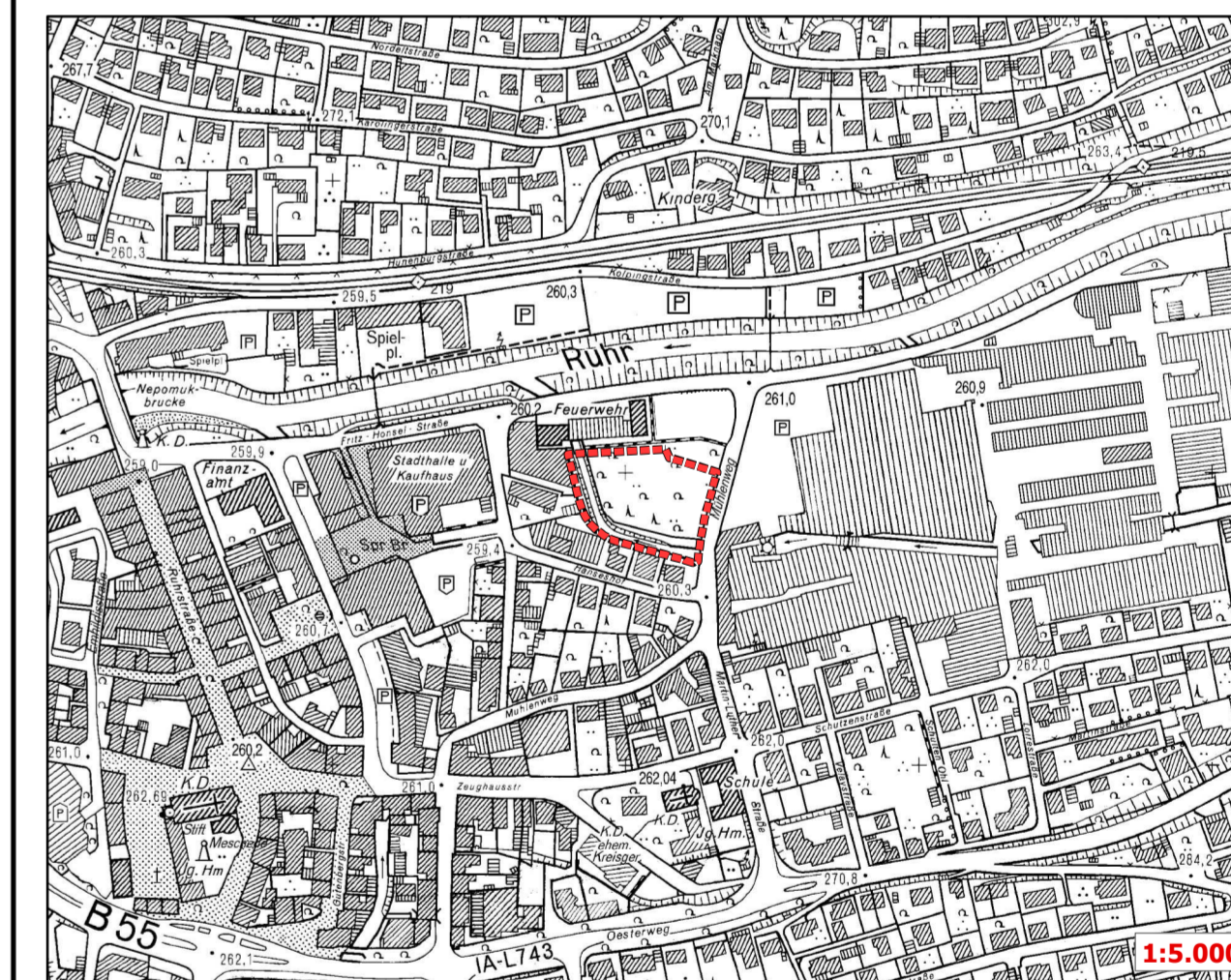
Der Bebauungsplan Nr. 29b.3 überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29b der Stadt Meschede. Die überlagerten Teilflächen verändern die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29b und setzen diese außer Kraft. Im Falle einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leben die überlagerten planungsrechtlichen Vorgaben nicht wieder auf.

Einsicht in techn. Regelwerke

Die DIN 4109 und die DIN 1946 können 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
- z. B. Flur 6 vorh. Flurnummer
- z. B. 437 vorh. Flurstücksnr.
- Nordpfeil



KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDER BÜRGERMEISTER		AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung gez. Klaus Wahle Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freifläche südlich der Feuerwehr" 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b "Mühlenweg" --- Meschede - Stadt ---	
Aufgestellt: 21.02.2013 Geändert: 06.09.2013 Geändert: 28.11.2013 Geändert: 20.03.2014	Sachbearbeiter: Klaus Wahle Erstellt von: Kerstin Eickelmann Maßstab: 1:500	Plannummer: 29b.3