

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Walkenmühlenweg"

--- nördlich der Gebke ---



## A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 16 Abs. 5 BauNOV)  
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNOV)  
 (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 (2) Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 4. sonstige Gewerbebetriebe  
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 6. Gartenbaubetriebe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16ff BauNOV)

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNOV)  
**GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNOV)  
**GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNOV)

**Höchstzulässige Gebäudehöhe**  
 Die maximale zulässige Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe beträgt 12,50 m über der Fahrbahnoberkante in der Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als lot-rechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und der Fahrbahnoberkante vor der Gebäudeecke, vor der die Straßenachse am höchsten über Normalnull (NN) ansteht. Bei Gebäuden auf den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstück 505 und 534, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante (OK) gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und der Fahrbahnoberkante vor der Gebäudeecke, vor der die private Zufahrt am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

**Höchstzulässige Traufhöhe**  
 Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,50 m über der Fahrbahnoberkante in der Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als lotrechter Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Fahrbahnoberkante vor der Gebäudeecke, vor der die Straßenachse am höchsten über Normalnull (NN) ansteht. Bei Gebäuden auf den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstück 505 und 534, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die Traufhöhe gemessen als lotrechter Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Fahrbahnoberkante vor der Gebäudeecke, vor der die private Zufahrt am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

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

- o offene Bauweise
- Bauweise

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrünung von Stellplätzen

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche [innere Aufteilung nur nachrichtlich]
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung --- Fuß- und Radweg

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

- bestehende Kanalleitung --- unterirdisch

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

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

### Dachgestaltung

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.

Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

Vorstehende Vorschrift (Angabe in Grad) gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten, Treppenhäuser und Dachterrasse.

Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

### Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°.

Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:  
 Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2 m betragen.

Bei Walm- und Zeltedächern gilt:  
 Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wangen in die Dachfläche bis zum Grat (waagrecht gemessen) muss mind. 1,50 m betragen.

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig.  
 Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

### Dachüberstände

Dachüberstände sind traufseitig max. 0,7 m, giebelseitig max. 0,7 m (ein Sparrenfeld) auszubilden.

Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempe sind zulässig.

### Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, 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, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

### Fassade/ Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß); hiervon ausgenommen sind Balkonverkleidungen. Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schlierenfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.  
 Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern) dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzaune entlang der Straßen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/-gehölzen zulässig.

### Garageneinfriedung

Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2 m breiten Grünfläche einzuzirunern.

### Farbtöne

- "Dunkelgrau" ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin".
- "Schwarz" ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9017 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin".
- "Weißfarben" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin".

## C. HINWEISE

### Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei einer erstmaligen Bebauung im Wirkungsbereich artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl. Anlage 2 der Begründung; Büro Stelzig, Soest, Dezember 2018 – Seite 21) zu beachten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Die Baufeldräumung darf zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.
- Baufälligkeiten dürfen zum Schutz baumbewohnender Fledermausarten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Baufälligkeiten und Gehölzschnitt dürfen nur in Ausnahmefällen außerhalb des genannten Zeitraumes und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden, wenn dieser Experte keine betroffenen Arten feststellt (Bundesnaturschutzgesetz).

### Bodendenkmalschutz

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 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 besorgen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### 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 1 3, Fontanengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugeleitet werden.

### Kampfmittel

Im Geltungsbereich befindet sich eine Fläche mit Bombardierung. Die Fläche umfasst die Flurstücke Gem. Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstücke 464, 492, 497, 499, 501, 502, 503, 505 bzw. 534. Ferner befindet sich dort ein Blindgängerverdachtspunkt Nr. 7894. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind vor der Baumaßnahme zu befolgen:

- Bearbeiten der/des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 7894
- Sondernieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung des „Merkblatt für Baugrundergreiffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ im Bereich der Bombardierung. 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.
- ✗ Darstellung des Blindgängers

Das „Merkblatt für Baugrundergreiffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ kann zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung, Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede eingesehen werden.

### 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 Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Im Plangebiet stehen Schluffe und Sande über Ton-, Schluff- und Sandsteinen des Oberdevons an. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### Einsicht in techn. Regelwerke

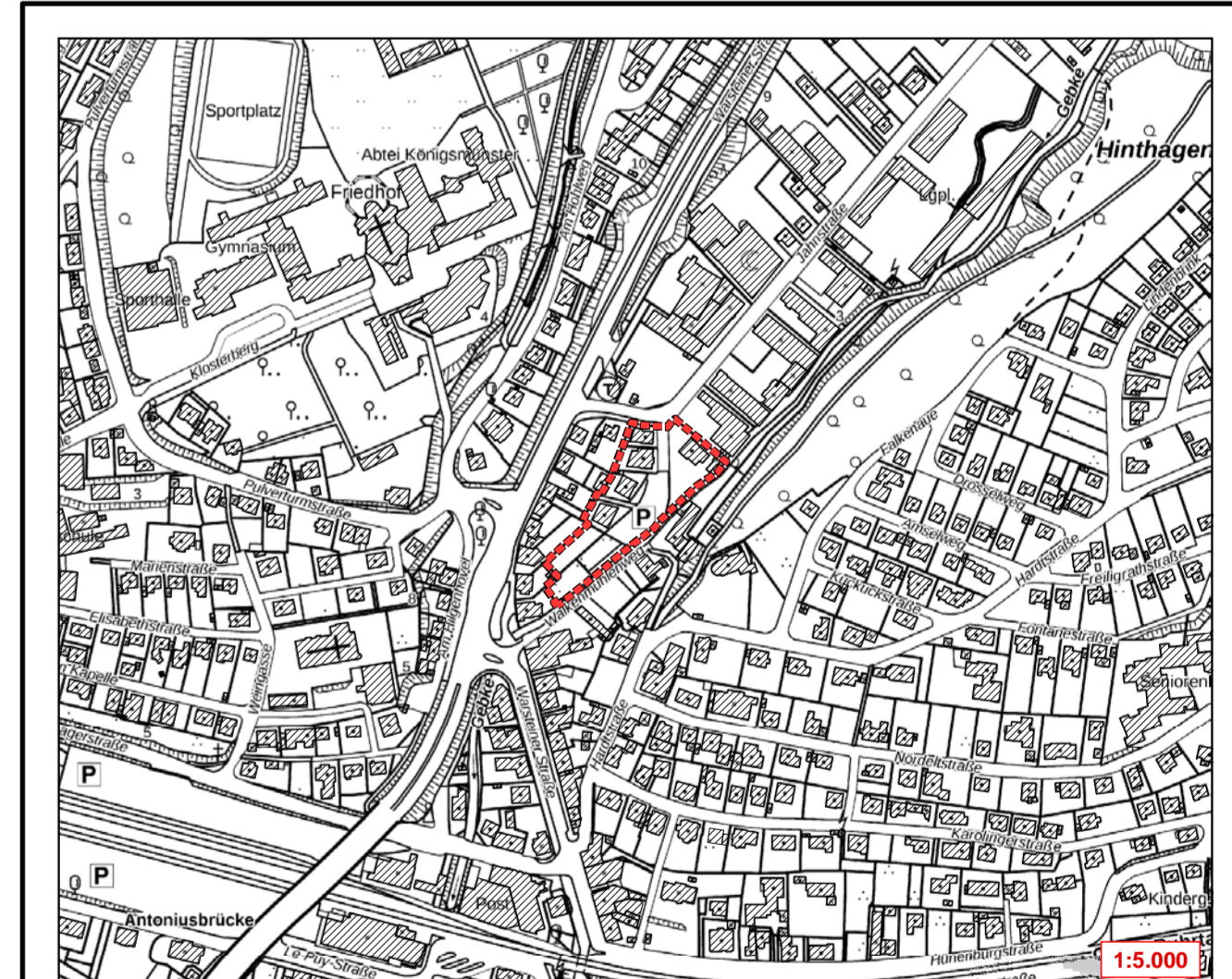
Die DIN 18915 kann zu den üblichen Dienstzeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung, Technisches Rathaus, Sophienweg 3, 59872 Meschede eingesehen werden.

### Vollgeschoss

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 5 BauO NRW 2018).

## C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- vorh. Gebäude
- vorh. Flurgrenze
- vorh. Flurstücksgrenzen
- Flur 6 vorh. Flurnummer
- 502 vorh. Flurstücksnummer
- ▲ Nordpfeil
- Vorschlag Anordnung öffentlicher Stellplätze



### 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 Plananlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift in der Fassung vom 18.12.1990.  
 Arnsberg, den 24.09.2019

gez. Hermann-Josef Wedder (Stempel)  
 (Kartographischer Leiter)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 12.12.2019 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30a "Walkenmühlenweg" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren für diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB nach den Verfahrensregeln für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB "vereinfachtes Verfahren" einschl. Gestaltungsrichtlinien gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW einzuleiten.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### 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 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, indem der Bebauungsplan in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 10.01.2019 vorgestellt wurde und im Zeitraum vom 22.07.2019 bis zum 22.02.2019 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

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 17.12.2019 um Stellungnahme bis zum 07.02.2020 gebeten worden.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 23.05.2019 über die in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 22.05.2019 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2019 bis zum 11.07.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 28.09.2019 über die in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Roland Harnacke (Stempel)

### 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 BauNOV 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 03.08.2019 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 28.09.2019 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.  
 Meschede, den 27.09.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Roland Harnacke (Stempel)

### BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am 28.12.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.  
 Meschede, den 10.10.2019

Bürgermeister: gez. Christoph Weber (Stempel)  
 Schriftführer-in: gez. Ursula Henke (Stempel)

### BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.  
 Meschede, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister im Auftrage

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30a

# "Walkenmühlenweg"

--- nördlich der Gebke ---

Meschede - Stadt

Kreis- und Hochschulstadt <b>Meschede</b>	AUFGESTELLT: Fachbereich Planung und Bauordnung gez. Klaus Wahle Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)		
Erstellt: 22.11.2018	Sachbearbeiter: Jana Janota	Plannummer	30.3
Geändert: 02.05.2019	Erstellt von: Kersten Eickelmann	Maßstab: 1 : 500	
Geändert:			