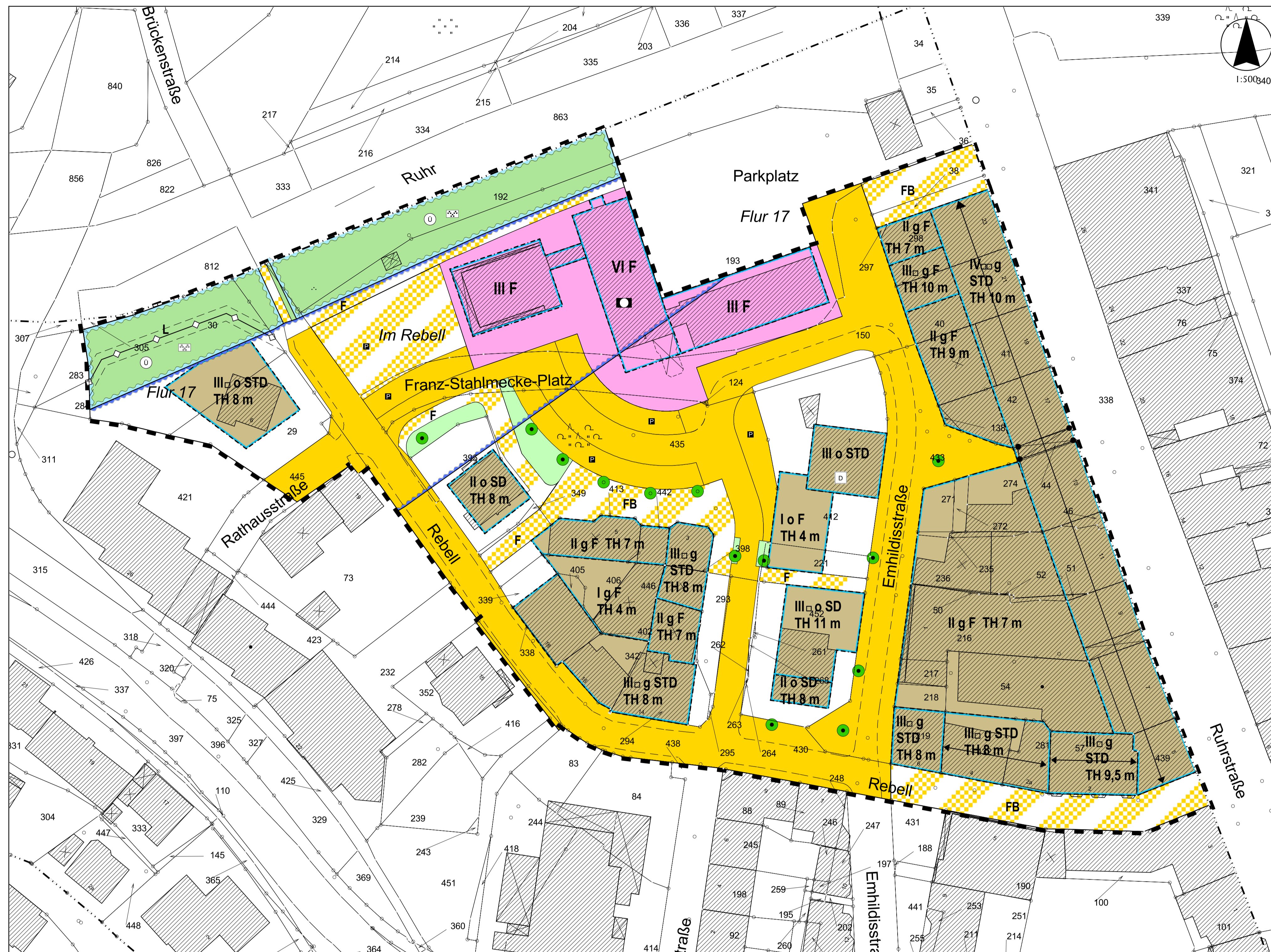


# STADT MESCHEDA

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "SANIERUNGSGEBIET REBELL"



### A. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

KERNGEBIET MK (§ 7 BauNVO)

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- (2) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,
  3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) In dem abgegrenzten Teil des Baugbietes sind in dem obersten Geschoss bzw. in den obersten Geschossen nur Wohnungen zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

z.B. I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

In dem gesamten MK-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl GRZ = 1,0 (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO).  
In dem MK-Gebiet gelten folgende Festsetzungen zur GFZ (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO):  
bei max. I Vollgeschoss GFZ 1,0; bei max. II Vollgeschossen GFZ 2,0; bei max. II oder IV Vollgeschossen GFZ 3,0. Bei einer maximal 4-geschossigen Bauweise ist ausnahmsweise eine GFZ = 4,0 zulässig, wenn die allgemeinen Anforderungen an die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO).

TH 8 m Zulässige Traufhöhe max. 8 m (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden mit geeigneten Dachflächen der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte vor dem Gebäude und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks. Bei der Berechnung der zulässigen Traufhöhe werden Erker, Zwerchhäuser und Nebenrisale nicht berücksichtigt, wenn sich diese dem Hauptfirst deutlich unterordnen.

Als Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern gilt der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte vor dem Gebäude und der Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verwaltung

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

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich dargestellt und keine Festsetzung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

öffentlicher Parkplatz

Fußgängerbereich

Fußweg

VERSORGUNGSANLAGEN- UND LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Hauptabwasserleitung auf Privatgrundstücken

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsbegrünung

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Uferandbegrünung der Ruhra

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Uferandbegrünung der Ruhra

FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Entsorgungsträgers (Abwasserbeseitigung).

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes

Standort eines zu erhaltenden Einzelbaumes

FLÄCHE FÜR ÜBERBAUUNG (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Baugrenzen des Erdgeschosses zur Anlage einer öffentlichen Fußgängerpassage.

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

DACHFLÄCHEN

STD Steildach - Dachneigung 45° - 51°

SD Satteldach - Dachneigung 30° - 45°  
Die Dachneigung bezieht sich jeweils auf das Hauptdach.  
Für Nebenrisale ist eine um +/- 5° abweichende Dachneigung zulässig.

F Flachdach

Hauptfirstrichtung

DACHGAUBEN  
Nur bei der Festsetzung STD zulässig.

DACHFLÄCHEN  
Bei Sattel- und Steildächern ist nur schieferfarbene Deckung zulässig.

WANDELFLÄCHEN  
Die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig.

### C. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 112 LWG gem. Erlass der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.10.2003

D. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle mindestens drei 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).

2. Abgrenzung des Bereiches, der bei einem 100 jährlichen Hochwasser HQ 100 überflutet wird, der aufgrund seiner Bebauung aber kein USG im Sinne des WHG ist.

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Gebäude

Flurgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 225 vorhandene Flurstücknummer

Nordpfeil

Denkmalwertes Gebäude

Übersicht M. 1:5.000

Übersichtskarte des Sanierungsgebietes Rebelle im Maßstab 1:5.000.

Übersichtskarte des Sanierungsgebietes Rebelle im Maßstab 1:5.000.

Übersichtskarte des Sanierungsgebietes Rebelle im Maßstab 1:5.000.

### KARTHOGRAPHISCHE 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 Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Arnsberg, den 23.03.2005

gez. Hermann-Josef Vedder (Siegel)

### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte, in dem die Bebauungsplanänderung im Zeitraum vom 02.06.2004 bis 02.07.2004 im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 13.05.2004 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sanierungsgebiet Rebelle" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschließlich Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW einzuleiten.

Meschede, den 25.02.2005

Bürgermeister: gez. Uli Hess

Schriftführer / -in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 16.12.2004 über die in der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die vorgesehene Aufstellung und Art der Bürgerbeteiligung ist gemäß §§ 2 (1) und 3 (1) BauGB am 17.05.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 16.12.2004 die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 25.02.2005

Bürgermeister: gez. Uli Hess

Schriftführer / -in: gez. Kristina Miculic (Siegel)

### OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.12.2004 bis 28.01.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 21.12.2004 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Meschede hat am 24.02.2005 über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### 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 des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 (2) Satz 1 BauGB, 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 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am 24.02.2005 als Satzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 25.02.2005

Der Bürgermeister: gez. Uli Hess

Schriftführer / -in: gez. Ursula Guntermann (Siegel)

### BEKANNTMACHUNG

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am 04.03.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung, kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede eingesehen werden.

Meschede, den 04.03.2005


Der Bürgermeister: gez. Uli Hess (Siegel)

### BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister Im Auftrage



**STADT MESCHEDA**  
Der Bürgermeister

**gez. Uli Hess**  
Uli Hess

---

**I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "SANIERUNGSGEBIET REBELL"**

---

MESCHEDA - STADT

---

Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung, 22.04.2004

---

**gez. Martin Dörtelmann**  
Martin Dörtelmann, Fachbereichsleiter

---

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Sachbearbeiter: Klaus Wahle | Erstellt von: Hilke Weidlich |
| Geändert: 24.02.2005        | Maßstab: 1:500               |
| Geändert:                   | Plannummer: <b>63.1</b>      |