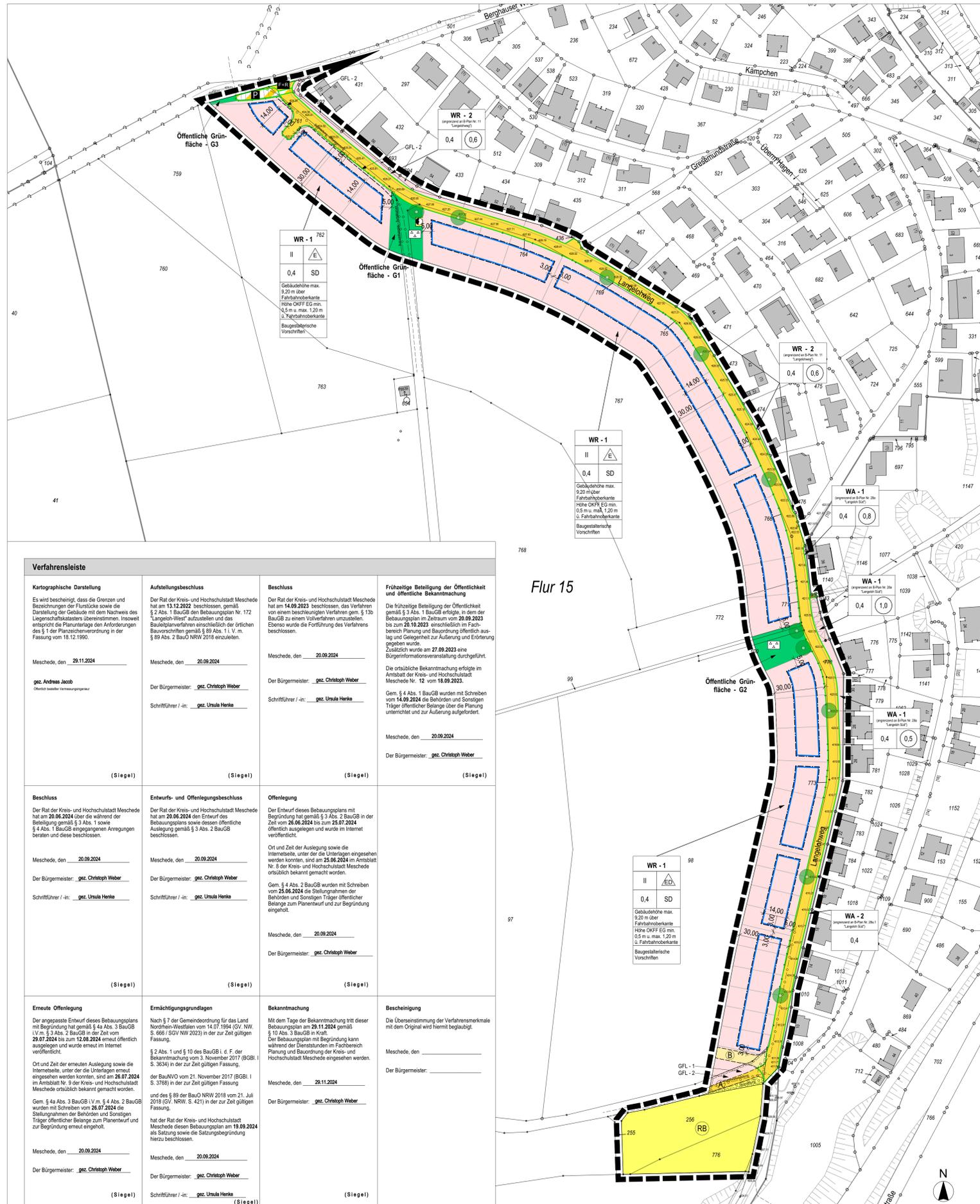


# Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West"

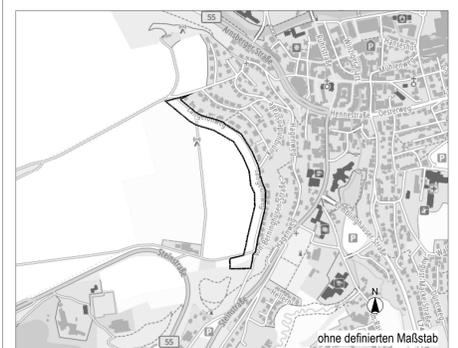


Verfahrensleiste			
<b>Kartographische Darstellung</b> Es wird beschränkt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insofern entspricht die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften in der Fassung vom 15.12.1990.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede hat am 13.12.2022 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West" aufzustellen und das Bauleitungsverfahren einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 i. V. m. § 89 Abs. 2 BauGB NRW 2018 einzuleiten.	<b>Beschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede hat am 20.09.2024 beschlossen, das Verfahren von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu einem Vollverfahren umzuwandeln. Ebenso wurde die Fortführung des Verfahrens beschlossen.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Bekanntmachung</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, in dem der Bebauungsplan im Zeitraum vom 09.09.2023 bis zum 20.10.2023 einschließlich im Fachbereich Planung und Baudirektion öffentlich ausliegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Zusätzlich wurde am 27.09.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede Nr. 12 vom 15.09.2023. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.09.2024 die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und zur Äußerung aufgefordert. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
Meschede, den 29.11.2024 <b>gez. Andrea Jacob</b> <small>Ordnungsreferent</small>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
<b>Beschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede hat am 20.09.2024 über die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und diese beschlossen.	<b>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede hat am 20.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	<b>Offenlegung</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2024 bis zum 25.07.2024 öffentlich ausliegen und wurde im Internet veröffentlicht. Ort und Zeit der Auslegung sowie die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, sind am 25.06.2024 im Amtsblatt Nr. 9 der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede öffentlich bekannt gemacht worden. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.06.2024 die Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	<b>Beschneidung</b> Die Übersetzung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hermit begabigt. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
<b>Erneute Offenlegung</b> Der angepasste Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis zum 12.08.2024 erneut öffentlich ausliegen und wurde erneut im Internet veröffentlicht. Ort und Zeit der erneuten Auslegung sowie die Internetseite, unter der die Unterlagen erneut eingesehen werden konnten, sind am 26.07.2024 im Amtsblatt Nr. 9 der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede öffentlich bekannt gemacht worden. Gem. § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.07.2024 die Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung erneut eingeholt. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	<b>Ermittlungsgrundlagen</b> Nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV NW 2002) in der zur Zeit gültigen Fassung. § 2 Abs. 1 und § 10 des BauGB; c. F. der Bauordnungsverordnung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung. der BauVO vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 89 der BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung. hat der Rat der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede diesen Bebauungsplan am 19.09.2024 als Sitzung sowie die Satzungsgründung hierzu beschlossen. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	<b>Bekanntmachung</b> Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Baudirektion der Kreis- und Hochschulgemeinde Meschede eingesehen werden. Meschede, den 29.11.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	<b>Beschneidung</b> Die Übersetzung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hermit begabigt. Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>	Meschede, den 20.09.2024 Der Bürgermeister: <b>gez. Christoph Weber</b>
<b>Schriftführer / -in:</b> <b>gez. Ursula Henke</b>	<b>Schriftführer / -in:</b> <b>gez. Ursula Henke</b>	<b>Schriftführer / -in:</b> <b>gez. Ursula Henke</b>	<b>Schriftführer / -in:</b> <b>gez. Ursula Henke</b>

A. Textliche und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)	
<b>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1-10 BauVO)</b>	<p><b>WR - 1</b> Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO 1990) (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, (3) Ausnahmen werden nicht zugelassen.</p> <p>(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p> <p>Übergangsbereiche zu angrenzenden Bebauungsplänen: <b>WR - 2</b> Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO 1992) Anschluss an Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Langelohweg"</p> <p><b>WA - 1</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauVO 1977) Anschluss an Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28a "Langelohweg-Süd" Zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen werden nicht zugelassen.</p> <p><b>WA - 2</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauVO 1990) Anschluss an Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28a "Langelohweg-Süd" Zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen werden nicht zugelassen.</p>
<b>2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauVO)</b>	<p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel Geschossflächenzahl (GFZ) als Beispiel II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH max. + 9,20 m Höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO) Die max. zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe beträgt 9,20 m ü. OK Straße. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss max. + 1,20 m ü. OK Straße Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss min. + 0,50 m ü. OK Straße Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen sind die Oberkante der Straßennote auf Grundlage der Höhenpunkte gemäß Planzeichenvorschrift bestimmt. Die jeweilige Bezugshöhe der OK Straße ist für jeden Anwendungsfall linear zwischen den festgelegten Höhenpunkten zu interpolieren. Bemessungsgrundlage am Gebäude ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauptgebäudes. Die Höhe ist als streicher Abstand zwischen der Gebäudeseite und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der ermittelten Oberkante der Straße zu messen. Eine Überschreitung des vorstehenden Maximums kann in begründeten Einzelfällen für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauVO).</p>
<b>3 Bauweise, Hausformen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauVO)</b>	<p>offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO) Gebäude und Gebäudeanteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Mit dem Gebäude verbunden oder stark installierte Terrassen, Überdachungen und Pergolen sind Bestandteil der baulichen Hausanlage. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch diese Anlagen in einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Abstandsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.</p>
<b>4 Flächen für Nebenanlagen, Stützpunkte und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	<p><b>4.1 Garagen (§ 12 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)</b> Gebäude und Gebäudeanteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Mit dem Gebäude verbunden oder stark installierte Terrassen, Überdachungen und Pergolen sind Bestandteil der baulichen Hausanlage. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch diese Anlagen in einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Abstandsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.</p> <p><b>4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauVO)</b> Anlagen zur Nutzung seiner Strahlungsenergie sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen zulässig.</p>
<b>5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WR - 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b>	<p><b>2 WO</b> Innerhalb der als WR - 1 festgesetzten Flächen sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Die Festsetzung bezieht sich mit dem Begriff "Wohngebäude" bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte (damit sind dann auch in Doppelhaushälften Einliegerwohnungen möglich).</p>
<b>6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	<p>Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche (öffentlich) <b>A</b> Befestigte und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die mit <b>A</b> gekennzeichnete Fläche wird aufliegend bedingt als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) festgesetzt. Nach Fertigstellung der Erschließung für den 2. Bauabschnitt (siehe <b>B</b>) und nach Nutzungsänderung der Fläche <b>A</b> wird diese als nicht-überbaubare Grundstücksfläche Reines Wohngebiet festgesetzt. <b>B</b> Die mit <b>B</b> gekennzeichnete Fläche wird aufliegend bedingt als nicht-überbaubare Grundstücksfläche Reines Wohngebiet festgesetzt. Mit Beginn der Baumaßnahme für die Erschließung des 2. Bauabschnitts und nach deren Nutzungsaufnahme wird die Fläche als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) festgesetzt. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung <b>P</b> Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche <b>FR</b> Zweckbestimmung: Durchfahrtsbereich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (keine Durchfahrt für sonstigen motorisierten Verkehr) Ausnahmsweise ist die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr gestattet. Öffentlicher Fußweg</p>
<b>7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Verstickung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b>	<p><b>Z</b> Zweckbestimmung: Elektrizität (Ordnungsstation) Die Zugriffsbereiche auf dem Stationspunkt sind von allen Seiten zugänglich und frei von Bebauung, Einfriedungen oder Bewuchs zu halten. <b>NS</b> Zweckbestimmung: Niederschlagswassererhaltung und -verstickung Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise auszuführen und durch die Einsatz von Landschaftsrasen vollständig zu begrünen.</p>
<b>8 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b>	<p>— Versorgungsleitung unterirdisch (Strom, Wasser, Telekommunikation)</p>
<b>9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>	<p>— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen --- Darstellung bei schmalen Flächen GFL - 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen (Wasserhauptleitung) GFL - 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (Stromleitung)</p>
<b>15 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Nutzungsgrenzen</b>	<p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)</p>

10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)										
<b>Öffentliche Grünfläche G1 - G3</b> Zweckbestimmung: Parkanlage	<b>Öffentliche Grünfläche - G1 (Parkanlage)</b> In der öffentlichen Grünfläche G1 sind befahrbare, befestigte Flächen nur zur Anbindung der festgesetzten Örtlichkeiten des Funktionsbereichs außerhalb des Plangebietes sowie als Feldbahn für die Landwirtschaft zulässig. Es sind ausschließlich wasserdruckfähige Materialien wie z. B. Fugerpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig.									
<b>Öffentliche Grünfläche - G2 (Parkanlage, Spielen, Abflusskorridor)</b> In der öffentlichen Grünfläche G2 sind befestigte Flächen nur zur befahrbaren Durchquerung zulässig. Es sind ausschließlich wasserdruckfähige Materialien wie z. B. Fugerpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig. Die punktuelle Installation von Spielgeräten ist zulässig.	<b>Öffentliche Grünfläche - G3</b> Die öffentliche Grünfläche G3 dient als Abstandsring zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.1.16 „Birkenlaeser Laer“ und dem privaten Baugrundstück.									
<b>11 Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses aus Starkregeneignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</b>	<p>Die öffentliche Grünfläche - G2 dient der schadlosen Abführung von Niederschlagswasser. Maßnahmen zur Gestaltung der Grünfläche wie z. B. Geländemodellierungen oder die Installation baulicher Anlagen sind ausschließlich in der Form auszuführen und im Bedarfsfall durch geeignete Schutzmaßnahmen zu flankieren, dass eine Gefährdung der bestehenden oder hinzutretenden Bebauung durch Starkregeneignisse ausgeschlossen ist.</p>									
<b>12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	<p>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als wasserunempfindliche Grünflächen anzulegen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Bis auf den Anteil der notwendigen Erhellung (Zufahrten zu Garagen oder Stützpunkten oder Zweugen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Anlage von flächigen Schotterbereichen ist im Vorgarten unzulässig.</p>									
<b>13 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</b>	<p>Straßenbaum Es sind standortgerechte, heimische Stadtbäume II. oder III. Ordnung gemäß GALK-Straßenbaumliste mit geringer bis mittlerer Wuchshöhe anzupflanzen. <b>Öffentliche Grünfläche - G1</b> Auf der öffentlichen Grünfläche G1 ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ein hochstämmiger Obstbaum in der Qualität 3 v. / Stammumfang ≥ 14-16 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Obstbaumliste). Auf der Grünfläche G1 ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> ein zusammenhängender Gehölzverbund von jeweils drei heimischen Gehölzarten in der Qualität 80-120 cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen. Zur Erzielung der Fläche ist eine Regen-Saatsig-Mischung UC 7 - Rheinisches Bergland „Grundmischung“ zu verwenden. <b>Öffentliche Grünfläche - G2</b> Auf der öffentlichen Grünfläche G2 ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ein hochstämmiger Laubbäum II. Ordnung in der Qualität 3 v. v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang ≥ 14-16 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbäume). Auf der Grünfläche G2 ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> ein zusammenhängender Gehölzverbund von jeweils drei heimischen Gehölzarten in der Qualität 80-120 cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen. Zur Erzielung der Fläche ist eine Regen-Saatsig-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter zu verwenden. <b>Öffentliche Grünfläche - G3</b> Auf der öffentlichen Grünfläche G3 sind insgesamt 8 heimische Laubgehölz (Sträucher) in der Qualität 80-120 cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.</p>									
<b>Regenrückhaltebecken - RRB</b>	<p>In den nördlichen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind 5 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung in der Qualität 3 v. v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang ≥ 14-16 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbäume). Zur Erzielung der Fläche ist eine Regen-Saatsig-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter zu verwenden. Die Bepflanzung hat sich den hydraulischen und betrieblichen Belangen des Regenrückhaltebeckens unterzuordnen.</p>									
<b>Obstbäume (Vorschlag)</b> Malus domestica „Danziger Kantapfel“ Malus domestica „Roter Boskoop“ Malus domestica „Dülmener Rosenapfel“ Prunus communis „Gute Luise“ Prunus communis „Königin Verena“ Prunus communis „Korfezwenz“ Prunus avium „Krauff's Schwarze“ Prunus avium „Rippen“ Prunus domestica subsp. Syriaca „Nancy-Mirabelle“ Prunus domestica „The Czar“	<b>Laubbäume (Vorschlag)</b> Acer campestre „Erdkugl“ Acer platanoides „Cleveland“ Cornus Crataegus monogyna in Sorten Quercus robur „Fastigiate Koster“ Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata „Rancho“									
<b>Laubgehölz-Sträucher (Vorschlag)</b> Corylus avellana Crataegus javagica Crataegus monogyna Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus	<b>14 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den jeweiligen Eingriffsfeldern (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)</b>									
<b>Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfelder A wird die Umsetzung der Anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen G1, G2 und G3 zugerechnet. Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfelder B und D wird die festgesetzte Anpflanzung von Straßenbäumen zugerechnet. Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfelder C wird die Anpflanzung von 5 Laubbäumen am nördlichen Randbereich des Regenrückhaltebeckens zugerechnet. <b>Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> Den unten genannten Eingriffsfeldern sind landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen zugerechnet, die im Schreiben des HSK vom 28.08.2006 Az.: 35/61 95 92/8 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Hamorbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung naturhafter, standortgerechter Bruch-/Mooreisfelder auf bislang mit Nadelholz befestigten Standorten im NSG Hamorbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Hamorbruch ist im Folgenden kenntlich gemacht.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eingriffsfeld</th> <th>Eingriffsfeld im Beplan</th> <th>Biotoppunkte-Defizit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>256, 776 und teilweise 253, 787, 777, 774, 775</td> <td>A, C und E</td> <td>39.116</td> </tr> <tr> <td>784, 785, 786, 789, 771, 773 und teilweise 96, 253, 761, 770, 774</td> <td>B und D</td> <td>9.368</td> </tr> </tbody> </table>	Eingriffsfeld	Eingriffsfeld im Beplan	Biotoppunkte-Defizit	256, 776 und teilweise 253, 787, 777, 774, 775	A, C und E	39.116	784, 785, 786, 789, 771, 773 und teilweise 96, 253, 761, 770, 774	B und D	9.368
Eingriffsfeld	Eingriffsfeld im Beplan	Biotoppunkte-Defizit								
256, 776 und teilweise 253, 787, 777, 774, 775	A, C und E	39.116								
784, 785, 786, 789, 771, 773 und teilweise 96, 253, 761, 770, 774	B und D	9.368								
<b>Eingriffsfeld</b> <b>Ermittlung</b> Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstücke										

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW	
Die unten stehenden Vorschriften gelten nur für das Reine Wohngebiet WR - 1.	
<b>Dachform und Dachgestaltung</b> Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Warm- oder Krüppelwäldächer als Variante eines Satteldaches sind zulässig. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.	
Vorstehende Vorschrift - Angabe in Grad - gilt nur für das Hauptdach, für überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäude wie Wintergärten und Dachterrace. Nebenrisen und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Anstieg von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.	
<b>Dacheindeckung</b> Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026. „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. „Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.	
<b>Dachaufbauten</b> 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. Der Abstand der Dachaufbauten vom Eingang muss mind. 2,0 m betragen.	
<b>Dachüberstände</b> Folgende Dachüberstände sind zulässig: an Giebelwänden (Ortungen) eine Sparrerdbreite von max. 0,70 m, an der Traufe max. 0,70 m (wagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.	
<b>Fassade / Wandflächenstellung</b> Die Wände der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Putz. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. „Weißfarb“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. „Sankt Augustin“. Außenflächen und ungeschützte Gebäudeanteile (z. B. Windfang, Vordächer) können in anderen nicht leuchtenden Farbtönen und Materialien ausgeführt werden. Dies gilt ebenso für Sockelbereiche und sichtbare Kellerschosse. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestrichelt aufeinander abzustimmen.	
<b>Gestaltung von Einfriedungen</b> Zur Erhellung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind in den Vorgärten nur Laubhecken zulässig, deren Höhe maximal 1,5 m beträgt. Andere Einfriedungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Ausnahmeweise sind innenliegende, nicht traufseitige Zaune zulässig, die die Höhe der Laubhecken nicht überagen. Der Abstand zum Boden muss mindestens 10 cm betragen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster) zu verwenden.	
<b>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen) / Anpassung an Dachneigung</b> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (PV- und Solarthermieanlagen) sind auf Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen an die jeweilige Dachneigung anzupassen. Die Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzubringen. Ausnahmeweise können Solaranlagen auf Flachdächern von Nebenanlagen zur besseren Ausnutzung der Strahlungsenergie aufgestellt werden.	
<b>C. Hinweise</b>	
<b>1. Bodenkenntnisse</b> Die Bodenkenntnisse können Bodenkenntnisse (kultu- und / oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallensrisiko in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkenntnissen ist der Stadt als örtliche Denkmalbehörde oder der LWL-Archivologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel. 02751 - 937570, Fax: 02751 - 937500), unverzüglich anzuzeigen. Die entdeckte Bodenkenntnis und die Entdeckungssite sind bis zum Abbauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssite vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
<b>2. Oberboden</b> Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19515 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	
<b>D. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<b>Flur 15</b>	
— vorhandene Gebäude	
— vorhandene Flurnummer	
— vorhandene Flurstücksgrenze	
— vorhandene Flurstücksnummer	
— Nordpfeil	
— mögliche Grundstücksgrenzen	
— nachrichtliche Beschilderung	
— Höhe Straßennote (als Beispiel)	



Kreiss- und Hochschulgemeinde Meschede		Aufgestellt: Fachbereich Planung und Bauordnung	
		<b>gez. Klaus Wahle</b>	
		Klaus Wahle (Fachbereichsleiter)	
<b>Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West"</b>			
Ortsteil: Kernstadt			
		Maßstab: 1 : 1.000	
Stand:	Entwurf	Bearbeitet von:	Plannummer:
Datum:	22.05.2024	Pesch Partner	
Geändert:	21.08.2024	Architektur Stadtplanung GmbH	<b>172</b>
		Hötter Burgstraße 11 44283 Dortmund	