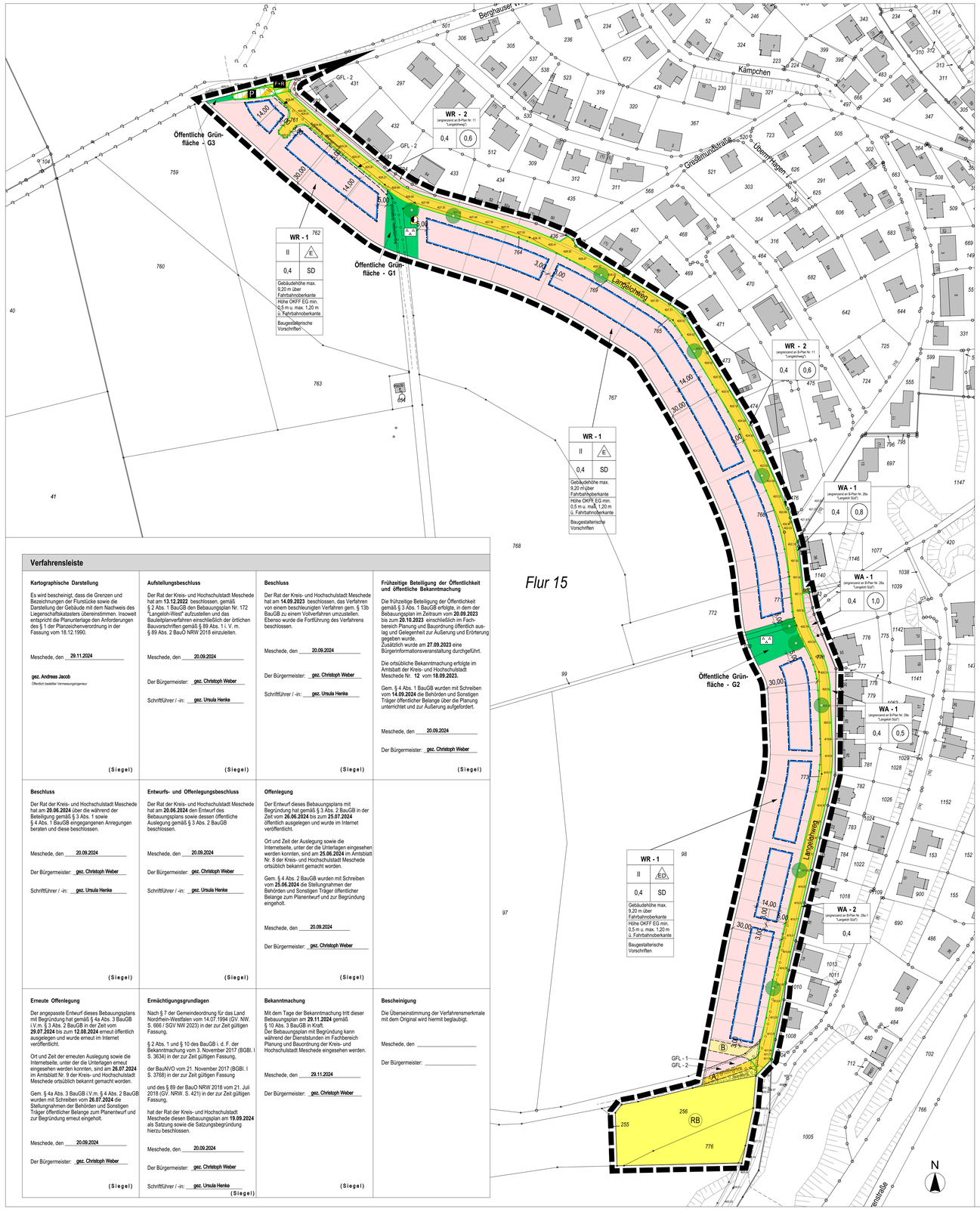
Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West"



Verfahrensleiste

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 Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Meschede, den 29.11.2024

gez. Andreas Jacob
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **13.12.2022** beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West" aufzustellen und das Bauleitplanverfahren einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 einzuleiten.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer / -in: gez. Ursula Henke

Beschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **14.09.2023** beschlossen, das Verfahren von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu einem Vollverfahren umzustellen. Ebenso wurde die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer / -in: gez. Ursula Henke

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Bekanntmachung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte, in dem der Bebauungsplan im Zeitraum vom **20.09.2023** bis zum **20.10.2023** einschließlich im Fachbereich Planung und Bauordnung öffentlich auslag und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Zusätzlich wurde am **27.09.2023** eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede Nr. **12** vom **18.09.2023.**

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom **14.09.2024** die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

(Siegel)

Beschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **20.06.2024** über die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und diese beschlossen.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer / -in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am **20.06.2024** den Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer / -in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

Offenlegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.06.2024** bis zum **25.07.2024** öffentlich ausgelegen 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. 8 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ortsüblich 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: gez. Christoph Weber

(Siegel)

Erneute Offenlegung

Der angepasste Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2024** bis zum **12.08.2024** erneut öffentlich ausgelegen 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 Hochschulstadt Meschede ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 4a 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: gez. Christoph Weber

(Siegel)

Ermächtigungsgrundlagen

Nach § 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,

§ 2 Abs. 1 und § 10 des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung,

der BauNVO vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Hochschulstadt Meschede diesen Bebauungsplan am **19.09.2024** als Satzung sowie die Satzungsbegründung hierzu beschlossen.

Meschede, den 20.09.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

Schriftführer / -in: gez. Ursula Henke

(Siegel)

Bekanntmachung

Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan am **29.11.2024** gemäß § 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 29.11.2024

Der Bürgermeister: gez. Christoph Weber

(Siegel)

Bescheinigung

Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Meschede, den _____

Der Bürgermeister: _____

A. Textliche und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

WR - 1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 1990)
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmen werden nicht zugelassen.

(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Übergangsbereiche zu angrenzenden Bebauungsplänen:

WR - 2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 1962)
Anschluss an Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Langeloheweg"

WA - 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

WA - 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Beispiel

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. = **9,20** m — Höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die max. zulässige Gebäudeoberkante 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 wird die Oberkante der Straßenmitte auf Grundlage der Höhenpunkte gemäß Planeinschrieb 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 Gebäudeansicht des Hauptgebäudes. Die Höhe ist als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante bzw. der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der ermittelten Oberkante der Straße zu messen.

Eine Überschreitung des vorstehenden Maximalmaßes kann in begründeten Einzelfällen für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise, Hausformen und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

E — offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

ED — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Mit dem Gebäude verbundene oder starr installierte Terrassenüberdachungen und Pergolen sind Bestandteil der baulichen Hauptanlage. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch diese Anlagen in einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Abstandsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.

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

4.1 Garagen (§ 12 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
In dem Reinen Wohngebiet (WR - 1) sind Garagen und überdachte Stellplätze. deren verbleibende ins Freie führende Öffnungen weniger als ein Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände ausmachen, in den dem Langeloheweg und den öffentlichen Grünflächen G1 und G2 zugewandten nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (5 m Streifen) nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen bleibt davon unberührt.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WR - 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO 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).

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
(**Anmerkung:** Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)

A — Befristete und bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die mit (A) gekennzeichnete Fläche wird auflösend bedingt als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) festgesetzt. Nach Fertigstellung der Erschließung für den 2. Bauabschnitt (siehe (B)) und nach Nutzungsaufgabe der Fläche (A) wird diese als nicht-überbaubare Grundstücksfläche Reines Wohngebiet festgesetzt.

B — Die mit (B) gekennzeichnete Fläche wird auflösend 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

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

F+R — Zweckbestimmung: Durchfahrtsbereich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (keine Durchfahrt für sonstigen motorisierten Verkehr)
Ausnahmsweise ist die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr gestattet.

Öffentlicher Fußweg

7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Ortsnetzstation)
Die Zugangsbereiche auf dem Stationsgrundstück sind von allen Seiten zugänglich und frei von Bebauung, Einfriedungen oder Bewuchs zu halten.

RB — Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise auszuführen und durch die Einsaat von Landschaftsrasen vollflächig zu begrünen.

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

Versorgungsleitung unterirdisch (Strom, Wasser, Telekommunikation)

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

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)

10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche G1 - G3

Zweckbestimmung: Parkanlage

Öffentliche Grünfläche - G1 (Parkanlage)
In der öffentlichen Grünfläche G1 sind befahrbare, befestigte Flächen nur zur Anbindung der festgesetzten Ortsnetzstation, des Funkmastes außerhalb des Plangebietes sowie als Feldzufahrt für die Landwirtschaft zulässig. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Fugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

Öffentliche Grünfläche - G2 (Parkanlage, Spielen, Abflusskorridor)
In der öffentlichen Grünfläche G2 sind befestigte Flächen nur zur fußläufigen Durchquerung zulässig. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Fugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig.
Die punktuelle Installation von Spielgeräten ist zulässig.

Öffentliche Grünfläche - G3
Die öffentliche Grünfläche G3 dient als Abstandsgrün zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.1.16 „Birkenallee Laer" und den privaten Baugrundstücken.

11 Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses aus Starkregenereignissen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)

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 Starkregenereignisse ausgeschlossen wird.

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

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.
Die Anlage von flächigen Schotterbereichen ist im Vorgarten unzulässig.

13 Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Straßenbaum

Es sind standortgerechte, heimische Stadtbäume II. oder III. Ordnung gemäß GALK-Straßenbaumliste mit geringer bis mittlerer Wuchshöhe anzupflanzen.

Öffentliche Grünfläche - G1
Auf der öffentlichen Grünfläche G1 ist je angefangener 250 m² Grünfläche ein hochstämmiger Obstbaum in der Qualität 3 x v. / Stammumfang 8/10 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Obstbaumliste).
Auf der Grünfläche G1 ist je angefangener 250 m² ein zusammenhängender Gehölzverband 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 Einsaat der Fläche ist eine Regiosaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland „Grundmischung" zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche - G2
Auf der öffentlichen Grünfläche G2 ist je angefangener 300 m² Grünfläche ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung in der Qualität 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang 8/10 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbaumliste).
Auf der Grünfläche G2 ist je angefangener 250 m² ein zusammenhängender Gehölzverband von jeweils drei heimischen Gehölzarten in der Qualität 80-120cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.
Zur Einsaat der Fläche ist eine Regel-Saatgut-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche - G3
Auf der öffentlichen Grünfläche G3 sind insgesamt 8 heimische Laubgehölz (Sträucher) in der Qualität 80-120cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.

Regenrückhaltebecken - RRB
In den nördlichen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind 5 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung in der Qualität 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang 8/10 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbaumliste).
Zur Einsaat der Fläche ist eine Regel-Saatgut-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter zu verwenden.
Die Bepflanzung hat sich den hydraulischen und betrieblichen Belangen des Regenrückhaltebeckens unterzuordnen.

Obstbäume (Vorschlag)
Malus domestica „Danziger Kantapfel"
Malus domestica „Roter Boskoop"
Malus domestica „Dülmener Rosenapfel"
Pyrus communis „Gute Luise"
Pyrus communis „Madame Verte"
Pyrus communis „Konferenz"
Prunus avium „Knauffs Schwarze"
Prunus avium „Regina"
Prunus domestica subsp. Syriaca „Nancy-Mirabelle"
Prunus domestica „The Czar"

Laubbäume (Vorschlag)
Acer campestre „Elsrijk"
Acer platanoides „Cleveland"
Cornus mas
Crataegus monogyna in Sorten
Quercus robur „Fastigiata Koster"
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata „Rancho"

Laubgehölze/ Sträucher (Vorschlag)
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

14 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den jeweiligen Eingriffsflächen
(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche A wird die Umsetzung der Anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen G1, G2 und G3 zugeordnet.
Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche B und D wird die festgesetzte Anpflanzung von Straßenbäumen zugeordnet.
Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche C wird die Anpflanzung von 5 Laubbäumen am nördlichen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens zugeordnet.

Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet, 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 Hamorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch-/ Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Hamorsbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Hamorsbruch ist im Umweltbericht kenntlich gemacht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunkte-Defizit, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist, aufgeführt:

Eingriffsgrundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstücke…	Eingriffsfläche im Beiplan	Biotoppunkte-Defizit
256, 776 und teilweise 253, 762, 767, 772, 774, 775.	A, C und E	39.118
764, 765, 766, 769, 771, 773 und teilweise 96, 253, 761, 770, 774.	B und D	9.368

Die Kompensationsgeldzahlung, die für die Entnahme der Biotoppunkte aus dem Ökokonto zu entrichten ist, ist spätestens nach der Nutzungsaufnahme für das erste Vorhaben in den jeweiligen Eingriffsflächen A (Baugrundstücke), C (Regenrückhaltebecken) und E (Ortsnetzstation) - gerechnet nach der Rechtskraft des Bebauungsplans - fällig. Eine Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
Für die Entnahme der Biotoppunkte aus dem Ökokonto zum Ausgleich der Eingriffe auf den Eingriffsflächen B und D (öffentliche Verkehrsflächen) sind keine Kompensationsgeldzahlungen zu entrichten.
Die zugeordneten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den externen städtischen Flächen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch sind bereits vom Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle" vollzogen worden.

15 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Nutzungsgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

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.

Dachform und Dachgestaltung
Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer als Variante eines Satteldaches sind zulässig. 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 und Dachtermasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.

Dacheindeckung
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.

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.
Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen.

Dachüberstände
Folgende Dachüberstände sind zulässig: an Giebelflächen (Ortgang) eine Sparrenfeldbreite von max. 0,70 m, an der Traufe max. 0,70 m (waagerecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Fassade / Wandflächengestaltung
Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Putz. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.
„Weißfarben" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V., Sankt Augustin".
Teilwandflächen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Windfang, Vordächer) können in anderen nicht leuchtenden Farbtönen und Materialien ausgeführt werden. Dies gilt ebenso für Sockelbereiche und sichtbare Kellergeschosse.
Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Gestaltung von Einfriedungen
Zur Einfriedung 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.
Ausnahmsweise sind innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Laubhecken nicht überragen. Der Abstand zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.
Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster) zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen) / Anpassung an Dachneigung
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (PV- und Solarthermieanlagen) sind auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen an die jeweilige Dachneigung anzupassen. Die Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
Ausnahmsweise können Solaranlagen auf Flachdächern von Nebenanlagen zur besseren Ausnutzung der Strahlungsenergie aufgeständert werden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder natursgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde und Fundstellen sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

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

D. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flur 15 — vorhandene Flurnummer

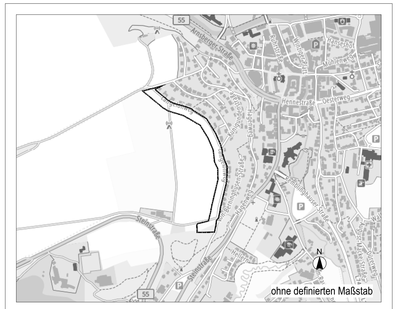
z. B. 233 — vorhandene Flurstücksgrenze

Nordpfeil

mögliche Grundstücksgrenzen

nachrichtliche Böschung

• 214.839 — Höhe Straßenmitte (als Beispiel)



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Aufgestellt:
Fachbereich Planung und Bauordnung

gez. Klaus Wahle

Klaus Wahle
(Fachbereichsleiter)

Bebauungsplan Nr. 172

"Langeloh-West"

Ortsteil: Kernstadt

Maßstab: 1 : 1.000

Stand:	Satzungsbeschluss	Bearbeitet von:	Plannummer:
Datum:	22.05.2024	Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH Hörder Burgstraße 11 44263 Dortmund	172
Geändert:	21.08.2024		