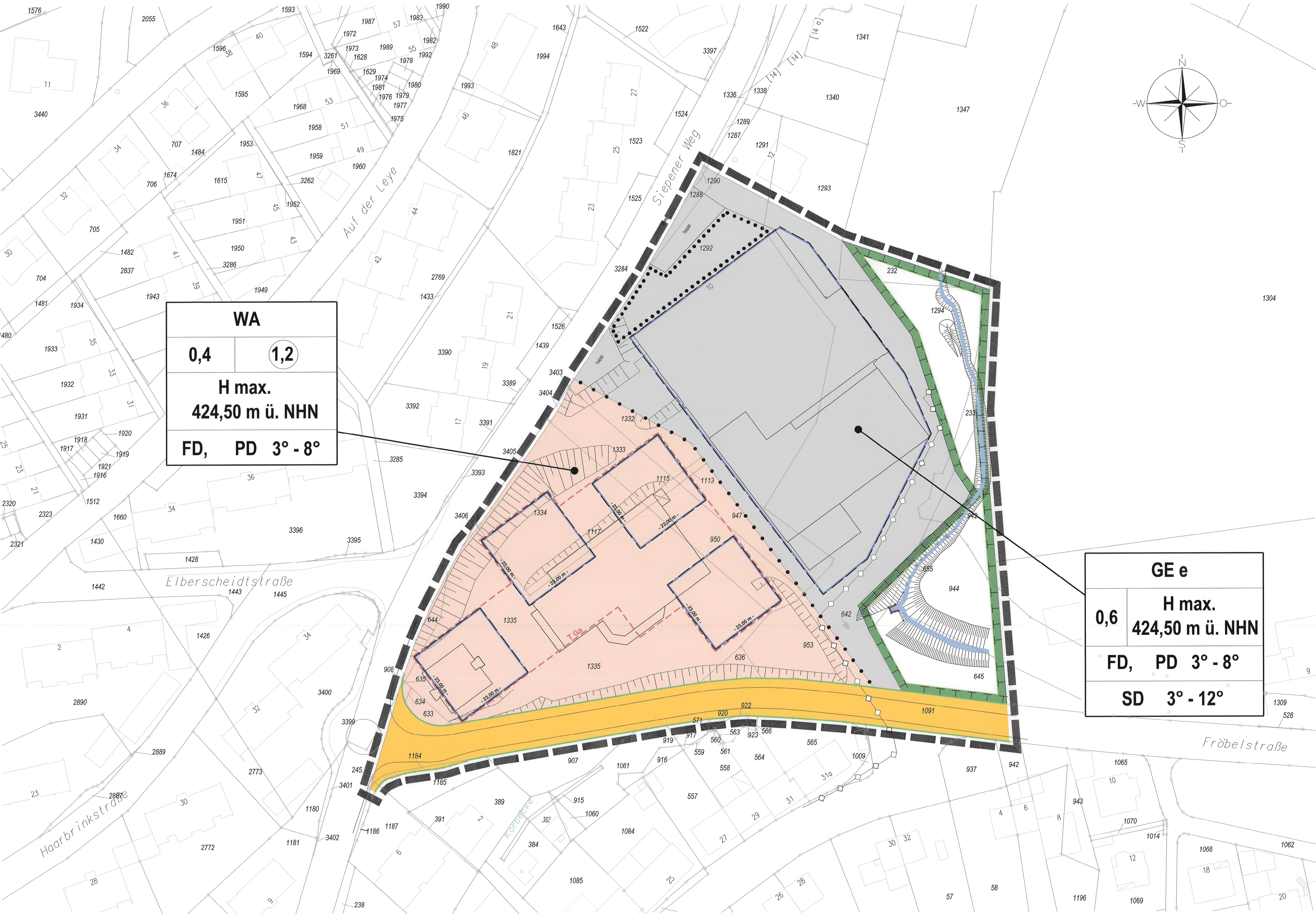




Präambel

Aufgrund
des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom
14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666 / SGV, NRW 2023), in der derzeit gültigen Fassung,
der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in Verbindung mit der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796),
des § 89 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
vom 01. März 2000 (GV NRW S. 236), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur
Modernisierung des Baurechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmoderni-
sierungsgesetz (BauModG NRW) - vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
in der derzeit gültigen Fassung
hat der Rat der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 07.10.2019
diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- GE e** Eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)
- Zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerstätten, sowie die nach Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sind; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 16 (2) und § 19 (1) BauNVO) als zulässiges Höchstmaß
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) (gemäß § 16 (2) und § 20 (2) BauNVO) als zulässiges Höchstmaß
- H max. 424,50 m ü. NHN
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO; dies bezieht sich auf die Oberkante des Gebäudes (bei Flach- und Pultdächern: Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut; bei Satteldächern: Dachfirst)
- Im WA-Gebiet darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch ein zurückgesetztes oberstes Geschoss um max. 4 m überschritten werden, wenn mit den Außenwänden dieses Geschosses zum Gebäuderand ein Abstand von mindestens 3 m an einer Seite und von mindestens 1 m an den übrigen Seiten eingehalten wird. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch bis zu 1,20 m hohe Absturzsicherungen ist ebenfalls zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 (3) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen:

- TGA** Umgrenzung der Flächen für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragenstellplätze nur innerhalb dieser nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Bachau
- Die innerhalb der Fläche vorhandenen Betonfundamentplatten und Stützmauern sind abzubauen und zusammen mit vorhandenem Bauschutt fachgerecht zu entsorgen. Hierbei sind an Stelle dessen Uferböschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 auszubilden. Die neuangelegten Böschungsfächen sind mit 5 Schwarzerlen (Alnus glutinosa, 2 x v. 60-100 cm) zu bepflanzen, und ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der im übrigen auf den Böschungsfächen vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Der innerhalb der Fläche aufstehende Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- FD** Zulässige Dachform: Flachdach
- PD** Zulässige Dachform: Pultdach
- SD** Zulässige Dachform: Satteldach
- 3° - 8°** Zulässige Dachneigung

C. Sonstige Darstellungen:

- Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Gebäude
- unterirdische Leitungen (Gas)
- Innere Aufteilung der Verkehrsfläche (informeller Eintrag):
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - Gehweg
- Böschungen
- Bachlauf mit Uferböschungen

D. Hinweise:

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 und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archeologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meinerzhagen, Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0; Fax: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, darf eine Beseitigung von Gehäusen im WA - Gebiet nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar durchgeführt werden.

Um eine Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Fledermausarten auszuschließen, sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung von Baugenehmigungen und Gebäudeabbruch-umbau im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) eine Ausflugskontrolle der Baukörper sowie eine Sichtung der Gebäude (u.a. von Dachstühlen) durchgeführt werden.

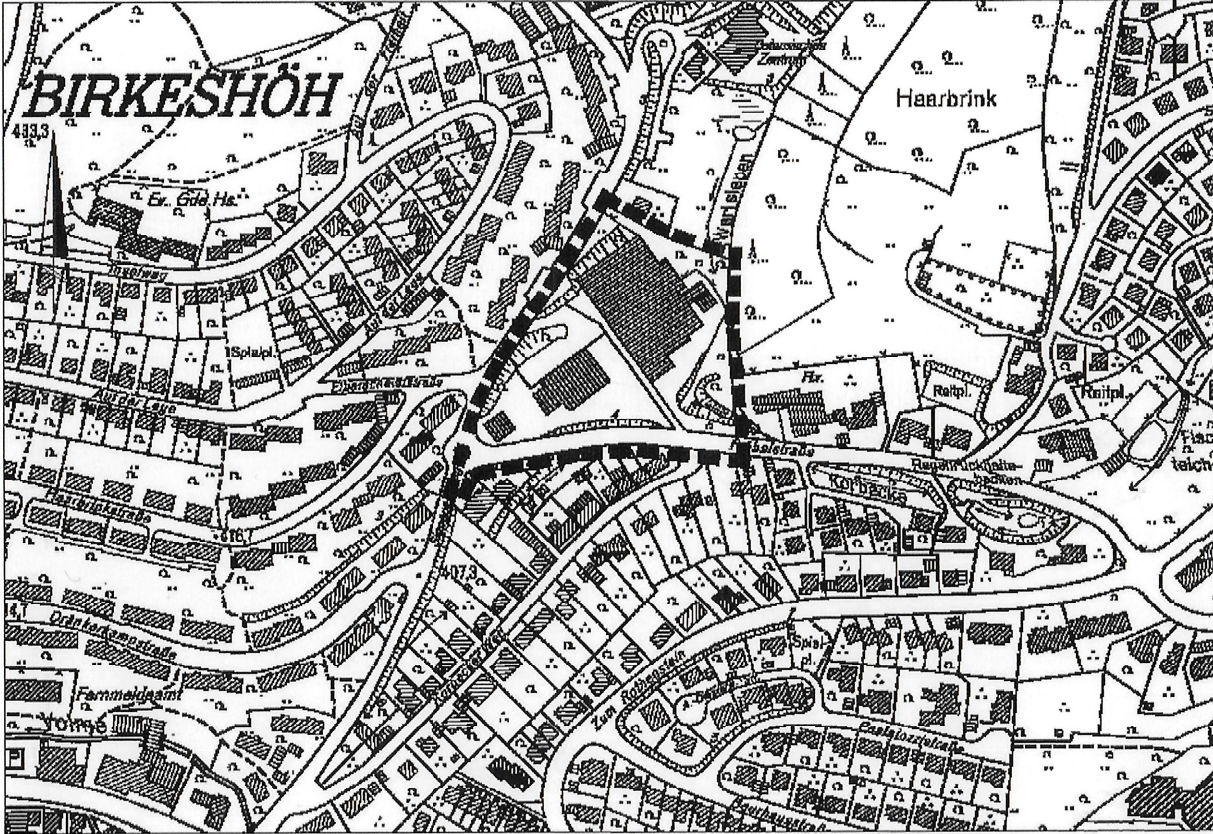
Im Falle einer Entseelung von Flächen im GE-Gebiet im Zuge einer Neunutzung/Umgestaltung des Gebäudes, sollten sowohl die horizontale als auch die vertikale Verteilung von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zur weitergehenden orientierenden Gefährdungsabschätzung durch geeignete Analysen nach Anlage von Bodenaufschlüssen und Probeentnahmen erkundet werden. Gleichzeitig sollten sowohl im Anstrom als auch im Abstrom des Grundwassers direkte Wasserproben entnommen werden.

Die notwendige Energieversorgung neuer Gebäude ist mit der ENERVIEW Vernetzt GmbH, Lüdenscheid in Bezug auf den Umfang und die Dimensionierung und die Lage einer ggf. notwendigen Ortsnetzstationsabstimmung. Damit eine Koordination auch im Bezug auf evtl. erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen gewährleistet ist, muss vor Baubeginn mit der Abteilung „N-E-N-S-Netztechnik, Süd“ Verbindung aufgenommen werden, um die erforderlichen Maßnahmen zu erörtern.

E. Inkrafttreten:

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Damit werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Übersichtsplan M 1 : 5000:



Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr. 74 "Fröbelstraße"

Maßstab 1 : 500

Planung

Stadt Meinerzhagen
Fachbereich 3
Fachdienst 3/61 - Stadtplanung

Meinerzhagen, den 14.11.2019

i. A. R. R. R.

Bescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücks-
grenzen mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand:
07.10.2019) übereinstimmt und die Planunterlagen
den Anforderungen der Planzeichenverordnung entspricht.

Meinerzhagen, den 13.11.2019

Der Bürgermeister

öffentl. best. Verm. Ing.

Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch
Beschlüsse des Rates der Stadt Meinerzhagen vom
11.07.2011 und vom 22.01.2019 aufgestellt worden.
Dieser Entwurf hat mit Begründung entsprechend
§ 3 (2) BauGB vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich
ausgelegt.

Meinerzhagen, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

(Nesslerath)

Offenlegung

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung
des Bebauungsplanes Nr. 74 "Fröbelstraße" beschlossen.
Dieser Entwurf hat mit Begründung entsprechend
§ 3 (2) BauGB vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich
ausgelegt.

Meinerzhagen, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

(Nesslerath)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan Nr. 74 "Fröbelstraße" ist vom Rat
der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 07.10.2019
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen
worden.

Meinerzhagen, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

(Nesslerath)

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan Nr. 74 "Fröbelstraße" ist durch
ortsübliche öffentliche Bekanntmachung am 20.11.2019
in Kraft getreten.

Meinerzhagen, den 21.11.2019

Der Bürgermeister

(Nesslerath)