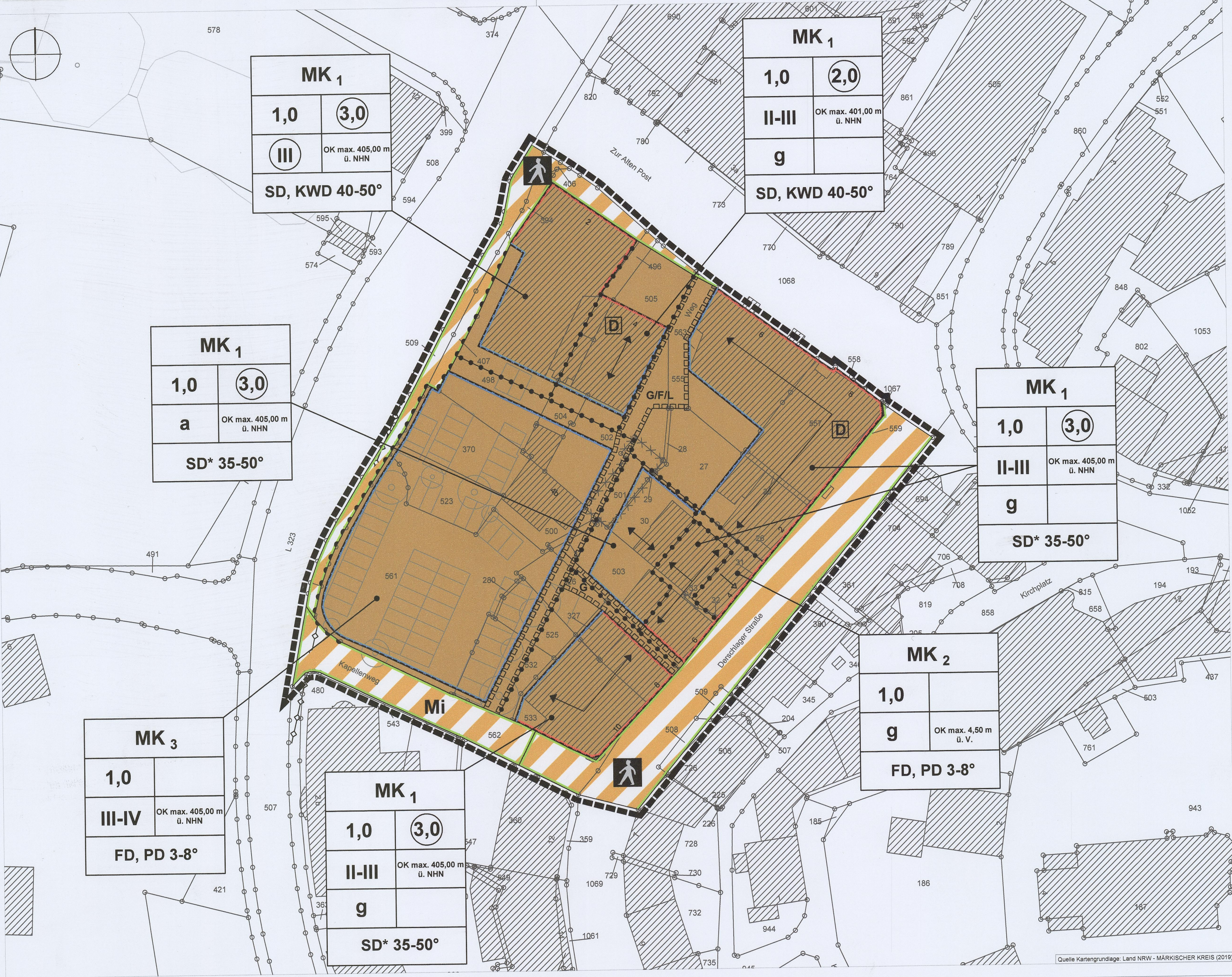




PLANQUADRAT DORTMUND

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

STÄDTBAU + ARCHITEKTUR

Gutenbergstr. 34

44139 Dortmund

T 0231 557114-0

F 0231 557114-99

M info@planquadrat-dortmund.de

(Unterschrift)

Planzeichnung:

Stadt Meinerzhagen

Fachbereich 3

Fachdienst 3/61 - Stadtplanung

Übersichtsplan

M. 1 : 3.500

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6

Quelle Kartengrundlage: Land NRW - MARKISCHER KREIS (2019)

Offenlegung / Beteiligung Behörden, TÖB

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stadtkern" beschlossen. Dieser Entwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 02.11.2022 öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 27.04.2022 wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung innerhalb angemessener Frist gebeten.

Meinerzhagen, den 21.03.2023

Der Bürgermeister

(Nesselrath)

Satzungsbeschluss

Diese 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stadtkern" ist vom Rat der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 06.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Diesem Beschluss lag die vorliegende Ausfertigung dieser Bebauungsplanänderung zu Grunde. Sie entspricht diesem Beschluss.

Meinerzhagen, den 02.03.2023

Der Bürgermeister

(Nesselrath)

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.03.2023 ist diese 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stadtkern" der Stadt Meinerzhagen in Kraft getreten.

Meinerzhagen, den 02.03.2023

Der Bürgermeister

(Nesselrath)

Bescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: Februar 2023) übereinstimmt und die Planunterlagen den Anforderungen der Planzeichenverordnung entspricht.

Meinerzhagen, den 21.02.2023

Der Bürgermeister

(Nesselrath)

Aufstellung

Diese 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stadtkern" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Meinerzhagen vom 22.06.2020 aufgestellt worden.

Meinerzhagen, den 20.02.23

Der Bürgermeister

(Nesselrath)

Präambel

Aufgrund

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) in Verbindung mit der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

des § 89 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW S. 822),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Rat der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 06.02.2023 diese 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stadtkern" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

MK

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im MK ₁-Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen oberhalb des auf Niveau der vor dem Gebäude befindlichen Verkehrsfläche liegenden Geschosses (Erdgeschoss).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen im MK ₁-Gebiet generell nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) im MK ₁-Gebiet generell nicht zulässig sind; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im MK ₂-Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im MK ₂-Gebiet generell nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im MK ₂-Gebiet generell nicht zulässig sind; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im MK ₃-Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im MK ₃-Gebiet generell nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im MK ₃-Gebiet nicht zulässig sind; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
3,0	Geschossflächenzahl (GFZ) als zulässiges Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
II-III	Mindest- und zulässiges Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

OK max. 405,00 m ü. NNH

Maximal zulässige Gebäudehöhe (Bezugspunkt Gebäudeoberkante) in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe darf durch baulich untergeordnete Dachaufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte etc.) um maximal 3 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Gebäudeand von mindestens 5 m eingehalten wird. Die Grundfläche von Dachaufbauten darf dabei insgesamt maximal 10 % der Dachfläche betragen, ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für solare Strahlungsenergie.

OK max. 4,50 m ü. V.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (Bezugspunkt Gebäudeoberkante) in Metern über der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Als Verkehrsfläche gilt die vorhandene Höhe der Straßenachse, gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

	Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
g	Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m über vorhandenem Gelände mit demjenigen Grenzabstand errichtet werden, der sich bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen ergibt.

Über diese Höhe hinausgehende Geschosse von Gebäuden dürfen mit demjenigen seitlichen Grenzabstand errichtet werden, der sich aus folgenden Abständen zu den festgesetzten Baugrenzen ergibt:

- im Falle der Grenze zum nordöstlich benachbarten Grundstück: 2,50 m
- im Falle der Grenze zum südwestlich benachbarten Grundstück: 0,60 m.

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fußgängerbereich
Mi	Mischverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und -Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Fahrdort zugunsten der Rettungsdienste zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen zu Grünordnung und Bepflanzung:

Im MK ₂-Gebiet sind die Dachflächen von Gebäuden dauerhaft und zu mindestens 70 % mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der in der vorgenannten Größenordnung bestehenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Beleuchtungszwecke).

Die den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassadenflächen im MK ₃-Gebiet sind (ab einer Flächengröße von 10 m²) mit geeigneten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im MK ₁-Gebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise ist die dem nordöstlich angrenzenden MK ₁-Gebiet zugewandte Fassadenfläche mit geeigneten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenauswahlliste:

• Wildrebe	(Vitis vinifera var. sylvestris)
• Waldrebe	(Clematis in Sorten)
• Wilder Wein	(Parthenocissus in Sorten)
• Blauregen	(Wisteria sinensis)
• Schlingkürbis	(Fallopia baldschuanica)
• Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
• Geißblatt	(Lonicera in Sorten)
• Baumwürger	(Celastrus in Sorten)
• Trompetenlume	(Campsis in Sorten)

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

FD	Zulässige Dachform: Flachdach
PD	Zulässige Dachform: Pultdach
↓	Gefällrichtung bei Pultdächern
SD	Zulässige Dachform: Satteldach
KWD	Zulässige Dachform: Krüppelwalmdach
	Einzuhaltende Firstrichtungen im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen mit Sattel- und Krüppelwalmdächern
40-50°	Zulässige Dachneigung

In den Teilgebieten, in denen die Festsetzung der Dachform (Satteldach) mit * gekennzeichnet ist, sind Satteldächer auch als gekappte Dächer zulässig. Ein gekapptes Dach ist ein geneigtes Dach, das waagrecht unter dem First abgeschnitten ist, so dass kein Spitzboden entsteht, sondern der obere Teil des Daches flach ausgebildet ist. Bei einem gekappten Dach darf der Abstand zwischen Dachtraufe und Oberkante der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachfläche 3 Meter nicht unterschreiten.

Gekapptes Satteldach

C. Sonstige Darstellungen:

	Flurstücksgrenzen und -nummern
	Gebäude, Bestand
	Abgebrochenes Gebäude
	Vorhandene PKW-Stellplätze
	Vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung
	Vorhandener Baum
D	Baudenkmal (Nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommener Eintrag)

D. Hinweise:

Der Geltungsbereich dieser 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stadtkern" liegt innerhalb des Geltungsbereichs der am 17.6.2021 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung der Stadt Meinerzhagen.

Hinweis zum 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 und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meinerzhagen, Untere Denkmalbehörde und/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 freibt 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 DSchG NW). 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 DSchG NW).

Hinweise zum Artenschutz:

Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, alle etwaig zum Abriss vorgesehenen Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Werden dabei Hinweise auf Vögel oder Fledermäuse gefunden, ist der Gebäudeabriss möglichst zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführen. Dabei wird empfohlen, maximal 2 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten drei Ausflugskontrollen (Fledermäuse) durchführen zu lassen. Zudem sollte das Gebäude bei diesen Kontrollen nochmals auf Vogelnester und Anzeichen von Fledermäusen untersucht werden.

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

Hinweis zu Kampfmitteln:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, das Material gegen Verwehung/Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Hinweise zu Altlasten:

Sollten während Bautätigkeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung/Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im nordwestlich unmittelbar an den Garagenanbau des bestehenden Gebäudes "Zur Alten Post 4b" angrenzenden Bereich wird aufgrund der chemischen Untersuchungsergebnisse empfohlen, fünf angrenzende Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m, die Erstellung von fünf Bodenluftproben sowie die Entnahme von Bodenluftproben mit anschließender Analyse auf die Parameter der LHKW durchzuführen.

E. Inkrafttreten:

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

Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr. 6 "Stadtkern", 14. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1 : 500