



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Kataster Stand: 14.03.2019
Gemarkung: Medebach
Flur 32

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
< F + R > Fußweg / Radweg
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Private Grünfläche - Schutz- und Trenngrün
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3
- geplante Straßenhöhe in Meter über NHN
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flur 32 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 169 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 20 - 45° Dachneigung

- ### HINWEISE
- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, 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 Medebach als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982 0; Fax 02962/982 226) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
 - ARTENSCHUTZ**
Eine Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht während der Hauptbrutzeit (01.03. - 31.07.) und Gehölzfällungen nicht während der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen. Eine Abweichung dieser zeitlichen Vorgaben ist nur nach erfolgter Freigabe durch einen Fachgutachter sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

TEXT

- ### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
 - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 - Eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze durch Terrassen und überdachte Terrassen ist um bis zu 3 m zulässig.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Pro Grundstück sind mind. zwei einheimische, standortgerechte Bäume davon mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen. Darüber hinaus können als weitere zu pflanzende Bäume Laubbäumen II. Ordnung gepflanzt werden. Diese sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Laubbäume sind mit einer Stammhöhe von mind. 1,5 m und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

Laubbäume II. Ordnung:	Walnuss
Juglans regia	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Eberesche
Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn
Acer campestre	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Sand-Birke
Betula pendula	
 - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 4 Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu pflanzen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in zwei Reihen versetzt Pflanzabstand 1 x 1 m in Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen einer Gehölzart zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Obstbaum als Überhälter mittig innerhalb der Reihen zu pflanzen. Diese sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen.

Verbindlich zu verwendende Gehölze	Weißdorn
Crataegus spec.	Schlehe
Prunus spinosa	
Wahlweise zu verwendende Gehölze	Gewöhnliche Hasel
Corylus avellana	Hundsrose
Rosa canina	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

- ### B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW
- TRAUFE**
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
 - AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht-/Verbländmauerwerk (ungläsiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudesite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
 - DACHFORM**
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20 - 45° auszuführen. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
 - Für Garagen oder Carports sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen oder Carports mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszuführen. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrünung oder der Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.
 - DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauanteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.
 - DACHAUSBILDUNG**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.
 - VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN**
 - Zwischen der überbaubaren Grundstücksfäche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsseite- (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abplanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedigungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit von ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Medebach, den ...

Bürgermeister: _____

Stadt Medebach

Bebauungsplan Nr. 46

"Gelängeweg"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	23.11.2020
Bearb.	VI. / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung: _____

0 10 20 30 40 60 m

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dorper Straße 35 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wvpartner.de