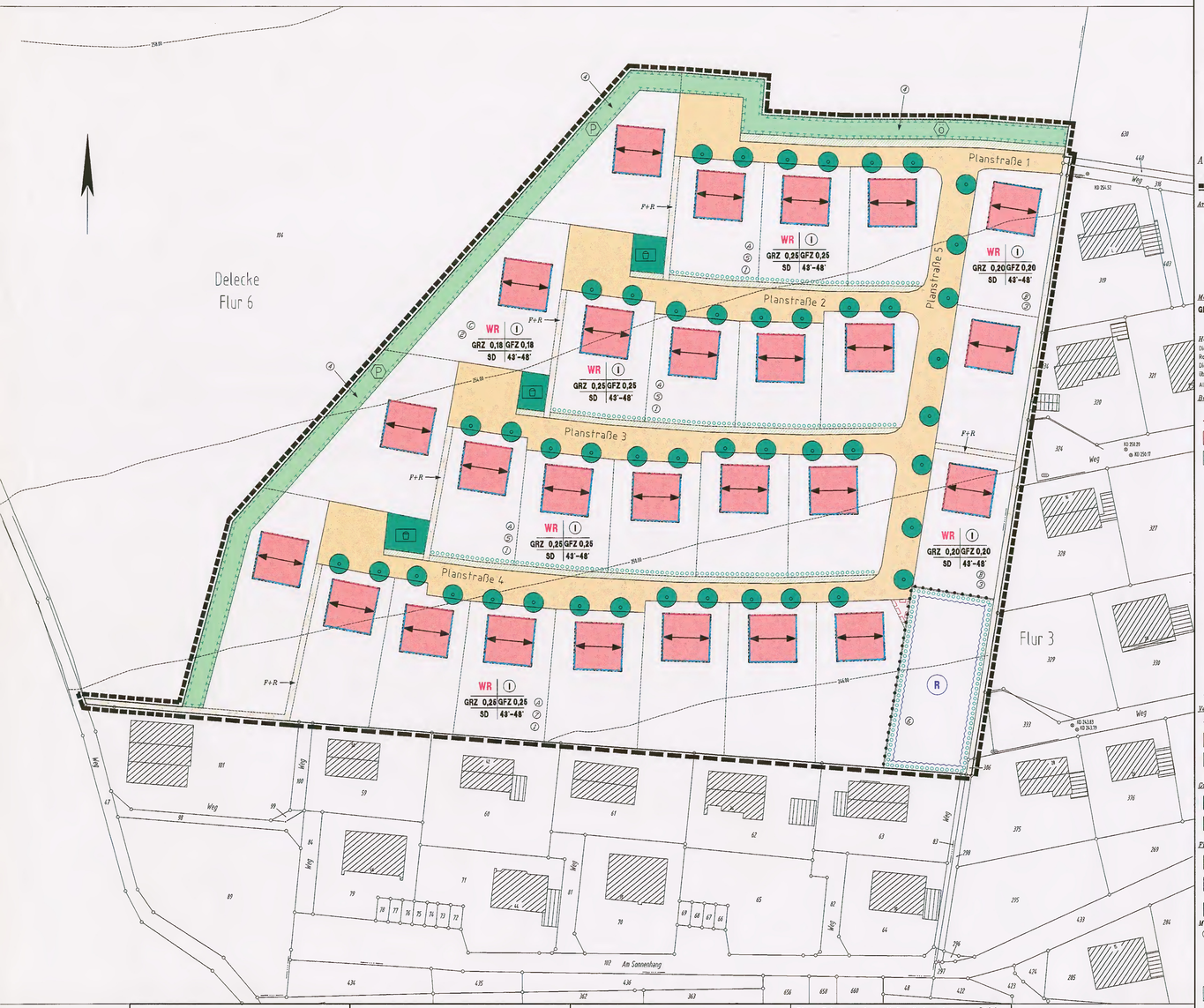


Die Planunterlage, Stand entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den

Öffentl.best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ist gem. §2(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Gemeinde Möhnesee am beschlossen worden.

Gemeindedirektor

Ratsmitglied

Gem. §3(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Gemeinde Möhnesee am 24.08.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung —öffentliche Darlegung und Anhörung— statt, am in Form einer öffentlichen Versammlung.

Möhnesee, den

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung gem. §3(3) BauGB i.V. mit §2(3) BauGB MaßnahmenG hat in der Zeit vom bis einschl. stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegungen sind am und ortsüblich bekannt gemacht worden.

Möhnesee, den

Gemeindedirektor

Anfertigung durch

Dipl.-Ing. R. Ludwig
Dipl.-Ing. M. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest

Soest, den

Öffentl.best. Verm.-Ing.

Gem. §4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und §10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemeindedirektor

Ratsmitglied

Der Bebauungsplan ist gem. §1(2) des Maßnahmengesetzes zum BauGB i.V. mit §§ 6 und 11 BauGB genehmigt worden.

Arnsberg, den

Bezirksregierung Arnsberg

Die Genehmigung ist gem. §12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV NW S.666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.3.1996 (GV NW S. 124)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. S.2049)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. S. 1626)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. III 213-1-2), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.4.1993
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12 März 1987 (BGBl. I S. 1458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) GFZ 0,25 Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die Wandhöhe auf den beiden Traufseiten der geplanten Gebäude dürfen 3,50 Meter, bezogen auf das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Rohbauten Beginn des aufsteigenden Mauerwerks) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, an keiner Stelle überschreiten. Die Firsthöhen dürfen 8,75m, ebenfalls bezogen auf Oberkante Erdgeschoß Rohbauten mit den Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten. Die Oberkante Erdgeschoß Rohbauten darf 20cm bezogen auf das Straßenausbauniveau nicht überschreiten.
Als Bezugspunkte für das Straßenausbauniveau gelten (siehe unter "B. Sonstige Darstellungen") :

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baulinie (§ 23 BauNVO) Baugrenze (§ 23 BauNVO)

WR Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs.6 BauNVO)

(1) In den mit (1) gekennzeichneten Baugebieten gilt:
Stellplätze und Garagen sind in einem Bereich von weniger als 4,0 Meter Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.
Stellplätze und Garagen sind in den Gartenzonen, das heißt in den Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die südlich über die gedachte Fortsetzung der südlichen Baugrenzen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen hinausgehen, nicht zulässig.
Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig.

(2) In den mit (2) gekennzeichneten Baugebieten gilt:
Stellplätze und Garagen sind in einem Bereich von weniger als 4,0 Meter Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.
Stellplätze und Garagen sind in den Gartenzonen, das heißt in den Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die südlich über die gedachte Fortsetzung der südlichen Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen und westlich über die gedachte Verlängerung der westlichen Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen hinausgehen, nicht zulässig.
Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig.

(3) In den mit (3) gekennzeichneten Baugebieten gilt:
Stellplätze und Garagen sind in einem Bereich von weniger als 7,0 Meter Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 5, nicht zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Gemeinde Möhnesee)
Zweckbestimmung Rasenspielfläche

öffentliche Grünfläche (Gemeinde Möhnesee)
Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

P private Grünfläche
Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Mulden-Rigolen-System

R Naturnahes Regenrückhaltebecken

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

Maßnahme:

(4) (Delecke) Der mit (4) gekennzeichnete 5,0 Meter tiefe Pflanzstreifen im Westen und Norden des Baugebietes ist durchgehend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 qm sind 6 verschiedene Pflanzen aus der Pflanzliste 1 (siehe unter 'Sonstige Darstellungen' in dieser Legende) zu pflanzen, in der Buchshöhe gestaffelt, nach außen zur Landschaft hin abnehmend. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(5) Die mit (5) gekennzeichneten 1,5 Meter tiefen Pflanzstreifen an den Südgrenzen der Baugrundstücke sind durchgehend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 qm sind 6 verschiedene einheimische Sträucher oder Bäume zu pflanzen (beispielsweise aus der Pflanzliste 1 (siehe unter 'Sonstige Darstellungen' in dieser Legende).
Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Die mit (6) gekennzeichnete Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit einer durchgehenden 1,5 Meter tiefen Hecke mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 qm sind 6 verschiedene Pflanzen aus der Pflanzliste 1 (siehe unter 'Sonstige Darstellungen' in dieser Legende) zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke kann für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, gem. §8a Abs.1 BNatSchG

Sämtliche festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Baugrundstücken zugeordnet (Sammelzuordnung). Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16(4) BauGB

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Zu pflanzende Bäume
im Straßenraum der Planstraße 1 sind zu pflanzen: Eberesche (sorbus aucuparia)
im Straßenraum der Planstraße 2 sind zu pflanzen: Mehlbeere (sorbus aria)
im Straßenraum der Planstraße 3 sind zu pflanzen: Baumhasel (corylus colurna)
im Straßenraum der Planstraße 4 und 5 sind zu pflanzen: Thüringische Eberesche (sorbus x thuringiaca 'Fastigiata')

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Möhnesee (öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle)

Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften (§9 Abs.4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW SD 43°-48° Satteldach zulässige Dachneigung

1. Auf den Wohngebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
2. Die Dachneigung der Satteldächer darf nicht geringer als 43° und nicht größer als 48° sein.
3. Dachgauben müssen mindestens 1,0 Meter Abstand vom First und mindestens 1,0 Meter Abstand von der gedachten Schnittlinie der Außenwände der Traufseiten mit der Dachhaut haben. Die müssen mindestens 1,50 Meter Abstand von der gedachten Schnittlinie der Außenwand der Giebelwände mit der Dachhaut (Ortgang) und mindestens 1,50 Meter Abstand untereinander haben. Die Maße beziehen sich auf die Projektion des Daches senkrecht zur Dachhaut. Die Breite der Gauben darf 2,0 Meter nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht größer sein als 50% der Breite der darunterliegenden Wand.
4. In den nach Norden gerichteten Dachteilen sind Dachflächenfenster nicht zulässig. Einschnitte in die Dachhaut für Balkone u.ä. sind in den nach Norden gerichteten Dachteilen nicht zulässig.
5. Satteldächer von Wohngebäuden und Garagen sind in dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen zu decken.
6. Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine oder ähnliche fugenoffene Systeme) herzustellen.
7. Die Vorderseiten der Grundstücke sind an der Grenze zu öffentlichen Wegen und Straßen mit einer durchgehenden höchstens 1,0 Meter hohen Hecke einzufriedigen. Als Heckenpflanzen werden beispielsweise die Pflanzen der Pflanzenliste 2 (siehe unter 'Sonstige Darstellungen' in dieser Legende) vorgeschlagen.
   Die Hecke darf für Grundstückszufahrten in der Breite der Zufahrten und für Zugänge in der Breite der Zugänge unterbrochen werden.
8. Zäune, Mauern, Palisaden und ähnliche bauliche Anlagen als Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur auf der Innenseite der Grundstücke hinter einer Hecke bzw. hinter einem Pflanzstreifen und nur bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Der vorsätzliche oder fahrlässige Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs.1 Nr.21 dar, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW Anwendung finden.

Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG

1. Auf den Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen zu fassen und über offene Mulden dem öffentlichen Entwässerungssystem (Mulden-Rigolen-System an den Straßenändern) zuzuleiten.

(7) In den mit (7) gekennzeichneten Grundstücken ist das angefallte Regenwasser in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

B. Sonstige Darstellungen

Pflanzliste 1: Baumhecken als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze
Pflanzen für ausgleichsflächen des 'Grünes Sauerland' und der Einfriedigung des Regenrückhaltebeckens (Ivingen)
Pflanzen für die Pflanzstreifen auf den sonstigen privaten Grundstücken Bergahlhatt)

Feldahorn (Acer campestre)
Felsenbirne (Amelanchier laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Geißblatt (Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

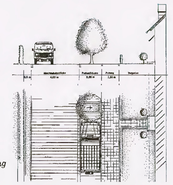
Pflanzliste 2: Hecken zur Einfriedigung der Vorgärten

Berberitze (Berberis thunbergii)
Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Rote Sommer-Spiere (Spiraea albiflora 'Anthonii Waterer')

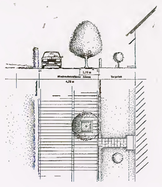
---- 250,00 ---- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
-------- Vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
250 Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude
Am Sonnenhang Straßenname
Kanaldeckel
Hydrant

Als Bezugspunkte für das Straßenausbauniveau gelten:
- bei den mit (A) gekennzeichneten Flächen der Punkt in der Mittelachse der Straße, der der jeweiligen Gebäudemitte senkrecht gegenüberliegt.
- bei den mit (B) gekennzeichneten Flächen der Punkt in der Mittelachse der Straße, der dem westlichsten Punkt der jeweiligen nördlichen Gebäudegrenze seitlich gegenüberliegt.
- bei den mit (C) gekennzeichneten Flächen der nächstgelegene Punkt der Wendeanlage, der dem jeweiligen östlichen Punkt der nördlichen Baulinie in der gedachten Fortsetzung derselben gegenüberliegt.

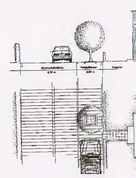
Aufteilung der Verkehrsflächen



Quartierserschließung
Planstraße 5



Stichstraße



Stichstraße mit Aufweitung
Planstraße 1,2,3,4

C. Hinweise

1.Denkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2.Versickerung von Niederschlagswasser
Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Möhnesee und des Orts und der Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

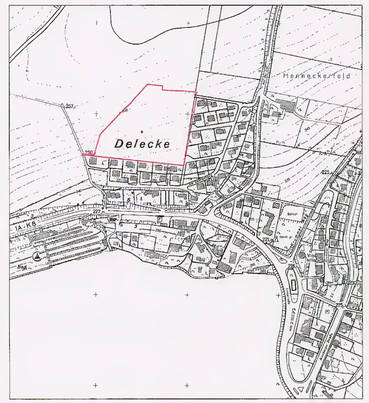
Bemerkung:
Der durch die einzelnen Nutzungsschablonen definierte Bereich entspricht dem Gültigkeitsbereich der Ordnungsziffern (1), (2), (3), (5), (7) und (A), (B), (C).

Entwurfsplanung
Planungsbüro Faltin - Scheuvens - Wachten
Architekten u. Stadtplaner
Bornstraße 10 Tel.: (0231) 554082
44135 Dortmund Fax.: (0231) 554083

Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. - Delecke -
" Am Sonnenhang "

M: 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1:5000

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921/3660-0
59494 Soest Fax: 02921/3660-33