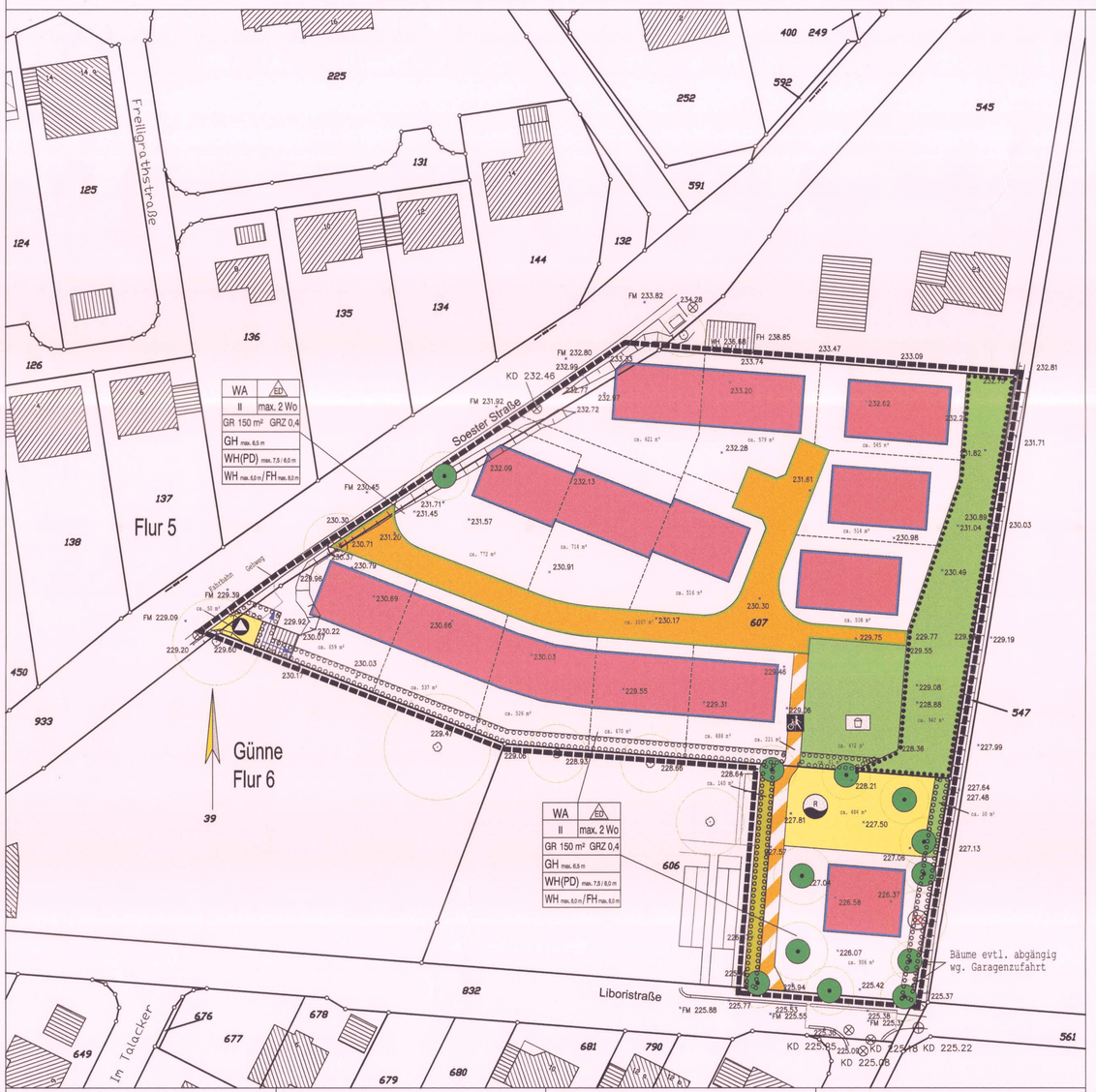
GEMEINDE MÖHNESEE - ORTSTEIL GÜNNE Bebauungsplan Nr. 16 "Nördlich des Friedhofs"



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015 S.1722);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013 S.1548);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011 S.1509);
4. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRWS. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208, SGV NRW 2023);
5. Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294);
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I 2009 S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom31.08.2015 (BGBl. I 2015 S. 1474);

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung. STAND: 01.2016

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) für unzulässig erklärt:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) für unzulässig erklärt:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

max. 2 Wo Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Hier: Es sind maximal 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude zulässig.
Die Wohnfläche der 2ten Wohnung darf max. 70 qm betragen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO

GR 150 m² Maximal zulässige Bruttogrundfläche je Grundstück ohne Garagen und Nebengebäude gem. § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE gem. § 18 BauNVO i.V.m. § 16 (4) BauNVO

Die fertige Fußbodenoberkante (FOK) darf maximal 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW) liegen.
Diese Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt.
Der untere Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen der Wandhöhe (WH) ist jeweils die Fußbodenoberkante (FOK).
Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

GH max. 6,5 m
Bei einem Flachdach (FD) darf die Gebäudehöhe (GH) maximal 6,5 m über der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses sein.

WH(PD) max. 7,5 m / 6,0 m
Bei einem einseitigem geneigtem Dach (Pultdach, PD) darf die maximale Wandhöhe (WH) 7,5 m und die gegenüberliegende Wandhöhe maximal 6,0 m sein.

WH max. 6,0 m / FH max. 8,0 m
Bei allen anderen Dachformen darf die Wandhöhe (WH) maximal 6,0 m über der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses sein. Die maximale Firsthöhe darf höchstes 8,0 m über der Fußbodenoberkante (FOK) liegen.

Die vorgesehenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

ED offene Bauweise, gem. § 22 (2) BauNVO
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ein Überschreiten durch Terrassen ist grundsätzlich zulässig, jedoch müssen sich feste Überdachungen innerhalb der Baulinien befinden.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

NEBENANLAGEN / GARAGEN gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Wertstoff-Container gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB
Fläche für Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung (als Bestandteil des WA Gebietes/der öffentlichen Grünfläche)
Als Pflanzarten für die Anpflanzungen kommen folgende einheimische, standortgerechte Laubgehölze in Frage: Stieleiche (Quercus robur), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus mo-nogyna), Vogelkirsche (Prunus avium), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Bergulme (Ulmus glabra), Haselnuss (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Gemeiner Holunder (Sambucus nigra).

Anpflanzung einer Schnitthecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) und Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

zu erhaltender Laubbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Die mit diesem Planzeichen gekennzeichnete Anpflanzungsfläche ist erst nach dem Abgang des Bestandsgebäudes herzustellen.

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

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) i.V.m. § 86 BauONW

Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen. Sie müssen mindestens 1,00 m niedriger als die höchste Stelle des Daches sein und einen Mindestabstand von 1,50 m von dieser haben.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen anzulegen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

Aussenwandflächen der Hauptgebäude sind als heller Putzbau bzw. weißes (ggf. weiß geschlämmtes) oder rot- bis rotbraunes (unglasiertes) Sicht-/Verblendmauerwerk oder als Holzhaus (dunkel lasiert, natur oder hell / Pastellfarben gestrichen) auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

Zuwegungen und Stellplätze sind mit Filtersteinen oder Pflastersteinen mit Rasenfugen oder auch als wassergebundene Decke auszuführen. Eine völlig geschlossene Versiegelung in Asphalt oder Beton ist nicht gestattet.

Garagen, Carports und angebaute Abstellräume mit Flachdächern sind zu begrünen. Für die Außenwandmaterialien gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude bzw. Hauptbaukörper. Garagen, Carports, angebaute Abstellräume und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen und Fuß-/Radwege grenzen, im Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen: Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur aus den Materialien Holz oder Naturstein oder in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen/Hecken zulässig. Metallzäune sind nur zur Verstärkung/ Sicherung innerhalb von Hecken zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen die Höhe von einem Meter entlang der Verkehrsflächen nicht überschreiten.

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Vorhandenes Wohngebäude
Vorhandenes sonstiges Gebäude
Günne Gemarkungsname
Flur 6 Flurbezeichnung
347 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
Liboristraße Straßenname
*231.45 Höhenpunkt FM 230.45 Höhenpunkt Fahrbahnmitte

geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)
Entfernen von Einzelbäumen
Vorhandene Böschung
Topographische Linie
Baum mit Kronenbereich
KD 225.23 Kanaldeckel mit Höhe

SONSTIGE HINWEISE

1. Bodenschutz:
Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

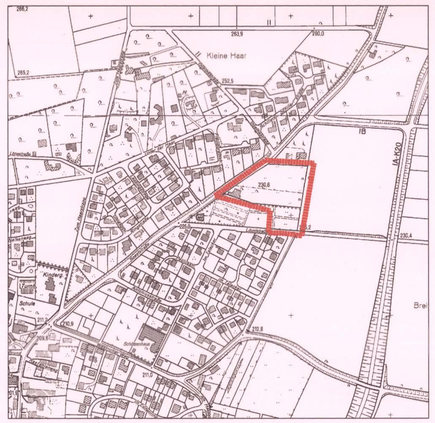
2. Natur- und Artenschutzregelungen:
Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnamen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

3. Kampfmittelüberprüfung:
Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Möhnesee zu verständigen.

4. Eingriffe bei Bodendenkmalen:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Entdeckungen sind der Gemeinde Möhnesee als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL Archäologie für Westfalen/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

GEMEINDE MÖHNESEE
ORTSTEIL Günne
Bebauungsplan Nr. 16
"Nördlich des Friedhofs"
M. 1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

Verfahrensvermerke

Karthographische Darstellung
Stand der Planunterlagen: 10.2015
Die Planunterlagen entsprachen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 6.9.16
Öffentlich bestellt. Vermessungs-Ing.

Aufstellungsbeschluss
Gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt des Rates der Gemeinde Möhnesee am 21.10.2015 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Möhnesee, den 06.09.2016
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Unterrichtung und Erörterung – in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015 im Rathaus der Gemeinde Möhnesee statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 30.11.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Möhnesee, den 06.09.2016
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 27.05.2016 bis einschließlich 27.06.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Möhnesee, den 06.09.2016
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 über die in den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Möhnesee in seiner Sitzung am 25.08.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Möhnesee, den 06.09.2016
Der Bürgermeister

Planausfertigung
Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 25.08.2016 übereinstimmt und das Verfahren entsprechend § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.
Möhnesee, den 06.09.2016
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 09.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.
Möhnesee, den 25.01.2017
Der Bürgermeister