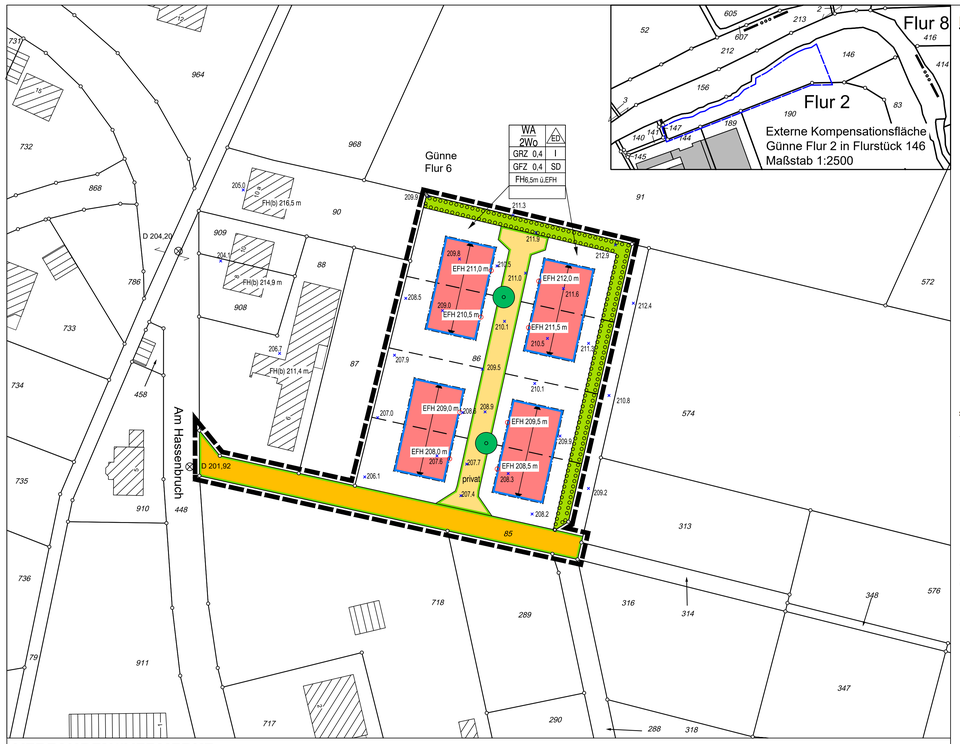
Bebauungsplan Nr. 19 "Östlicher Hassenbruch" - Gemeinde Möhnesee Ortsteil Günne 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat am 07.09.2023 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlicher Hassenbruch" nach § 2(1) BauGB beschlossen.

Möhnesee, den ....
Die Bürgermeisterin

Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 24.07.2024 bis zum 24.08.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Möhnesee, den ....
Die Bürgermeisterin

Gem. § 3 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 05.11.2024 bis zum 05.12.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Möhnesee, den ....
Die Bürgermeisterin

Gem. § 3 (2) BauGB wurde die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 16.01.2025 bis zum 31.01.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

Möhnesee, den ....
Die Bürgermeisterin

Gem. § 3 (2) BauGB wurde die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 02.04.2025 bis zum 17.04.2025 bzw. vom 24.04.2025 bis zum 09.05.2025 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.04.2025 bis zum 17.04.2025 erneut beteiligt.

Möhnesee, den ....
Die Bürgermeisterin

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am ..... diesen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ..... übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Möhnesee, den .....
.....
Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Möhnesee in Kraft.

Möhnesee, den .....
.....
Die Bürgermeisterin

Die Planunterlage (Stand 06.2024) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....
.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist (BImSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist (WHG)
9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
10. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist (BNatSchG)
11. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetzt (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).
12. Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhnesee vom 02.03.2023

Stand: 19. Juli 2024

FESTSETZUNGEN mit Zeichenerklärung

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung — § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Kompensationsfläche — § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen — § 9 (1) Nr. 6 BauGE

Hier: Es sind maximal 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl — § 20 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse — § 20 BauNVO

EFH 208,0 m maximale Fußbodenhöhe als Höchstmaß — § 16 BauNVO
Die in den nördlichen bzw. südlichen Gebäudeteilen eingetragene Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf nicht überschritten werden.
Bezugssystem der Höhen ist NHN2016.

FH 6,5 m ü. EFH maximale Firsthöhe als Höchstmaß — § 16 BauNVO
Die Firsthöhe darf das maximale Maß von 6,5 m über der jeweils festgesetzten Fußbodenhöhe nicht überschreiten. Durch technische Einrichtungen, wie z.B. Schornstein oder Anlagen zur Energiegewinnung darf diese Höhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

WH 4,2 m ü. EFH maximale Wandhöhe als Höchstmaß — § 16 BauNVO
Die Wandhöhe darf das maximale Maß von 4,2 m über der jeweils festgesetzten Fußbodenhöhe nicht überschreiten. Die Wandhöhe wir durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.

Größe der Baugrundstücke — § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die einzelnen Baugrundstücke dürfen eine Größe von 340 m² nicht unterschreiten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze um max. 4 m, Balkone um max. 2 m überschreiten. Garagen, Carports, Stellplätze, Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die rückwärtigen (von der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche abgewandten) Baugrenzen – nebst ihrer seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze - dürfen jedoch nur von Terrassen, Balkonen und Gartenhäusern überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

privat — private Straßenverkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zur gärtnerischen Gestaltung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen (zweireihige, frei wachsende Landschaftshecke) mit einem Pflanz- und Reihenabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Die Anpflanzung der Sträucher soll 2-reihig im Versatz erfolgen. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; die DIN 18916 und DIN 18920 zu berücksichtigen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Folgende Sträucher (2-x verpflanzt) mit Höhe 100-120 cm stehen zur Auswahl:
- Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Rosa canina
- Hunds-Rose, Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Anpflanzen von Bäumen
Bäume 2. Ordnung Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe von 14-26 cm:
Hainbuche (Carpinus betulus) oder Vogelkirsche (Prunus avium)

Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD — Zulässig sind Satteldächer

Hauptfirstrichtung

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)

86 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Wohngebäude

Vorhandenes Nebengebäude

Günne — Gemarkung

Flur 6 — Flur

Am Hassenbruch — Straßenname

D 201,92 — Kanaldeckel mit Höhe

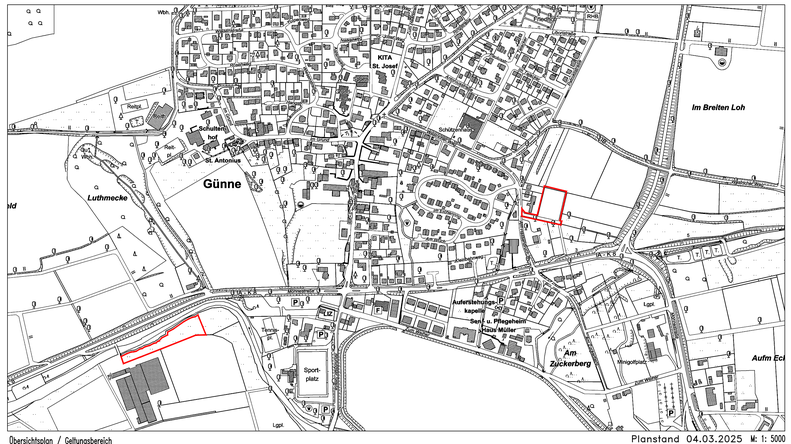
206,14 — Höhenpunkt mit Höhe

FH(b) 214,9 — Firsthöhe im Bestand

Hinweise

- 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.
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September – 1. März durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
- Bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist nachzugehen. In einem solchen Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Vorhandene, zu erhaltende Gehölze sind während der Bauarbeiten durch Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beschädigung zu bewahren. Schutzmaßnahmen gegen mechanische Schäden an oberirdischen Teilen und im Wurzelbereich der Bäume sind zu ergreifen. Eingriffe in Wurzelbereiche sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in Handschachtung durchzuführen. Dies bedeutet insbesondere bei unvermeidlichen Baugruben im Traufbereich den notwendigen Wurzelschutz durchzuführen.
- 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.
- 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/Gemeinde als 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 freigibt 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 Denkmalschutzgesetz 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 Denkmalschutzgesetz NW).
- Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie sonstiges außerstaatliches Regelwerk werden mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Möhnesee, Hauptstraße 19, 59519 Möhnesee bereit gehalten.

Bebauungsplan Nr. 19
"Östlicher Hassenbruch"
Gemeinde Möhnesee
Ortsteil Günne
M 1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich

Planstand 04.03.2025 M: 1: 5000
Az. 200014-001

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