



Hansestadt Medebach

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <b>Teil C:</b> | <b>Textliche Festsetzungen</b> |
|----------------|--------------------------------|

Teil D: Planteil

|  |
|--|
| <p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB<br/>und<br/>der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> |
|--|

August 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lehn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018 vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO)**

##### **1.1.1 Das Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO-FH) dient der Erholung im Ferien-, Wochenend- und Freizeitbereich.**

Zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Wochenendhäuser
2. Hotels, Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
4. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

##### **1.2.1 Die Bezugspunkte zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen sind die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes (oberer Bezugspunkt), in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt).**

##### **1.2.2 Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.**

##### **1.2.3 Bei Garagen wird als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Garagenmitte verlaufenden waagerechten Linie festgelegt. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.**

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)**

- 1.3.1 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m auf der Gesamtlänge der Längsseiten der Gebäude (Traufseiten) sind zulässig.

### **1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 1.4.1 Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen nachzuweisen. Darüber dürfen die erforderlichen Stellplätze auch auf den jeweils zugeordneten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

### **1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.  
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische Bäume und Sträucher zu gliedern.
- 1.5.2 Fußwege und Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.5.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in je mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheiben anzupflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.  
Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Standortabweichung von bis zu 5 m sind zulässig.

## **2. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **2.1 Bodendenkmalpflege**

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und/oder dem 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).

## **2.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## **2.3 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen im warmweißen Farbspektrum), ausgestattet werden.

## **2.4 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.