

Hansestadt Medebach

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Textliche Festsetzungen (Aufhebung)

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

August 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau




Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018 vom 21.07.2018 - in der zuletzt geänderten Fassung).

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen **aufgehoben**:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA¹ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. nicht störende Handwerksbetriebe,
4. 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,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen.

WA²⁻⁶ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die für die Versorgung des Plangebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und
3. Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO

Ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die unten aufgeführten Einrichtungen, Anlagen und Betriebe

- gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO Halbsatz 1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO für ,kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 3. Halbsatz die sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe und gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 BauNVO, für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

SO § 10 BauNVO Sondergebiete
Es dient der Erholung im Ferien-, Wochenend- und Freizeitbereich

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:


Anlagen und Einrichtung für sportliche Zwecke


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21 BauNVO)

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 16, 17, 18 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
§ 16, 17, 19 BauNVO

GFZ Geschößflächenzahl
§ 16, 17, 20 BauNVO

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Flächen mit gleicher Festsetzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

a

abweichende Bauweise
§22 Abs.4 BauNVO

a¹ Hausgruppen über 50 m Länge zulässig.

a² Nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Angebaute Garagen und Nebenanlagen bleiben von dieser Vorschrift unberücksichtigt.



überbaubare Fläche
§23 BauNVO im WA



überbaubare Fläche
§23 BauNVO im SO



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Garagen; Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG



Flächen für

GGa Gemeinschaftsgaragen; Mülltonnensammelstelle



der räumliche Bereich ist bestimmt durch die mit gleichen Ordnungsziffern gekennzeichneten Baugrundstücke.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;



freizuhaltende Sichtfelder
Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichthindernissen über 0,60 m Höhe freizuhalten - gemessen Oberkante Fahrbahn-.

Höhenlagen

§ 9 Abs. 2 BBauG

— ● — — — — Straßenhöhen in Meter bezogen auf NN

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

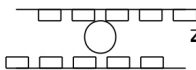
§9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG



Ortsnetzstation - Elektrizität

Zu belastende Flächen

§9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG



zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

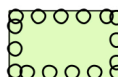
Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BBauG



Pflanzfläche: Pro angefangene 100 qm sind mindestens 2 Bäume und 10 Sträucher anzupflanzen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

▭▭▭▭▭▭▭▭▭▭ Aufschüttungen

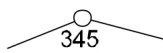
▭▭▭▭▭▭▭▭▭▭ Abgrabungen

Nachrichtliche Übernahme - Gestaltungsvorschriften -

■—■—■— Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind in einer gesonderten Satzung zu diesem Bebauungsplan für die Gebiete SO; WA1; WA2; WA3; WA4; WA5; WA6; geregelt.

Sonstige Darstellungen



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

370

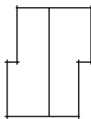
Höhenschichtlinie in Meter bezogen auf NN



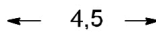
vorhandene Stützmauer



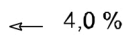
Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)



empfohlene Gebäudestellung / empfohlene Hauptfistrichtung



Maßangabe in Meter



Straßenlängsneigung in %



empfohlene Grundstückseinteilung



Nordpfeil