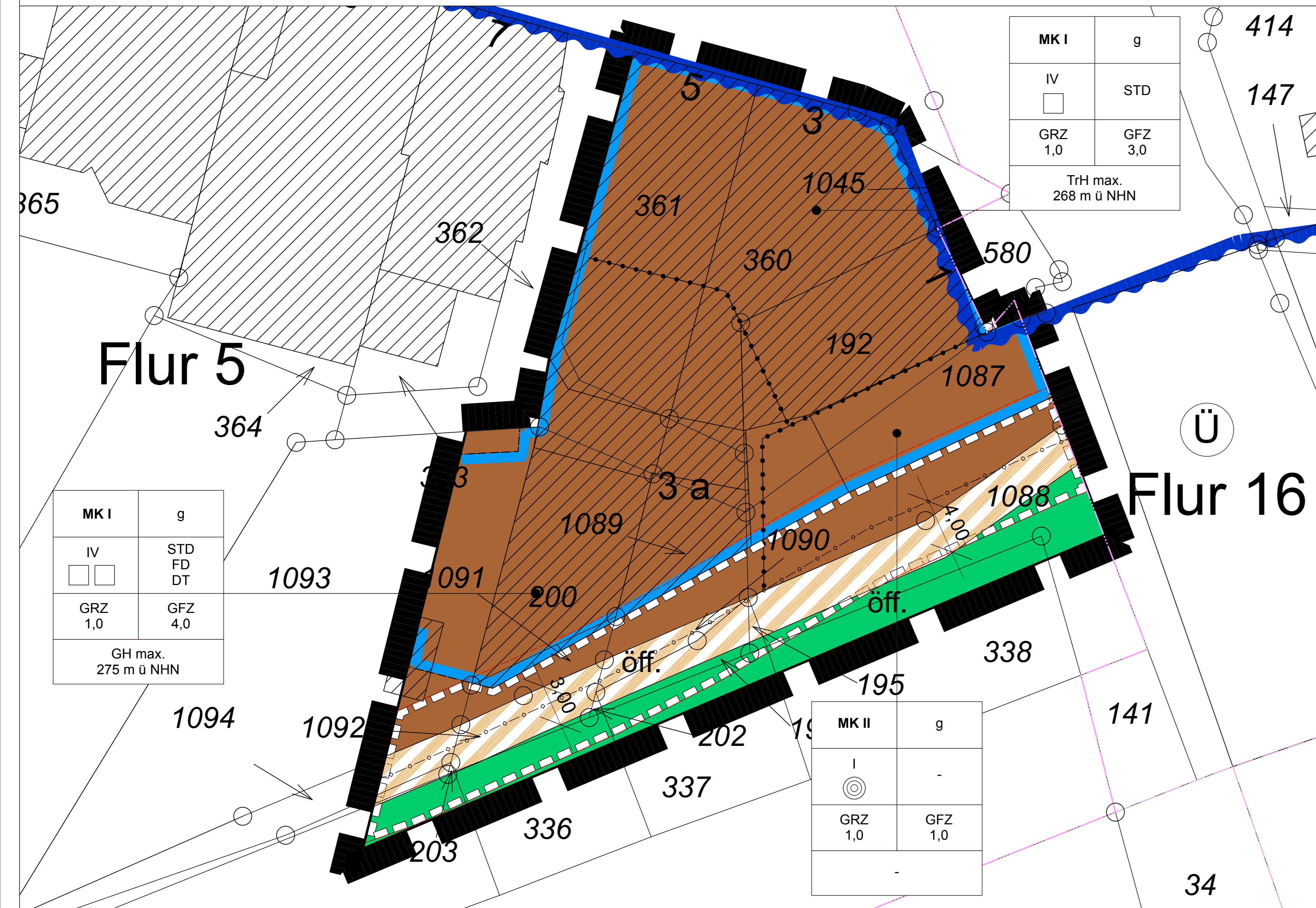


# Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e "Brückenstraße" Gemarkung Meschede-Stadt

# ENTWURF



### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Kerngebiete (MK I, MK II) gemäß § 7 BauNVO**  
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- Zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschoss,
  - sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschoss.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen,
  - Spielhallen.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen).

Zur Sicherung der Wohnnutzung und Belebung des Stadtkerns wird festgesetzt, dass

- in dem mit Signatur gekennzeichneten Kerngebietflächen im jeweiligen obersten Geschoss bzw. in den obersten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind,
- in den mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Bereichen im Untergeschoss nur Stellplätze zulässig sind.

In dem im Plan gekennzeichneten Teilgebiet MK I sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

In dem im Plan gekennzeichneten Teilgebiet MK II des Kerngebietes sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von Terrassen sowie geschlossene und überdachte Terrassen (Wintergärten) zulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist in diesem Teilgebiet unzulässig.

In dem mit MK II gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Stellplätze in offener Bauweise zulässig. Jegliche Form der Seiten- und Wandbefestigung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich die erforderlichen Stützen / das Ständerwerk für die darüberliegenden Terrassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl wird für die Kerngebiete auf 1,0 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 20 BauNVO  
Die maximalen Geschossflächenzahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Geschosszahl** gemäß § 20 BauNVO  
Die maximalen Geschosszahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Gebäudehöhe (GH max.)** gemäß § 18 BauNVO  
Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Traufhöhe (TRH max.)** gemäß § 18 BauNVO  
Die maximalen Traufhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 3. Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO**  
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

#### 4. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Öffentliche Grünfläche „Zweckbestimmung „Böschung zur Ruhr“**  
Die gekennzeichnete Fläche wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung zur Ruhr“ festgesetzt.

#### 5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Öffentliche Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“**  
Die gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

#### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Leitungsrecht (Gasferlleitung)**  
In dem mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Thyssengas GmbH zulässig (s. D. Nachrichtliche Übernahmen). Das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzeln Sträuchern ist nicht zulässig.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2016 [6] einzuhalten.

#### 8. Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Stellplätze und Zuwegungen**  
Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

### C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 89 BauO NRW

**Dachform**  
**Steldach (SD)**  
In den gekennzeichneten Bereichen sind Steldächer mit Neigungen von 45 bis 51° zulässig.

**Flachdach (FD)**  
In den festgesetzten Bereichen sind Flachdächer zulässig.

**Dachterrasse (DT)**  
In den festgesetzten Bereichen sind Dachterrassen zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Dachgauben sind nur bei der Festsetzung STD zulässig.

**Dachflächen**  
Bei Sattel- und Steldächern ist nur schieferfarbene Deckung (antrazit) zulässig.

**Wandflächen**  
Die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig.

### D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

- das Vorhaben
- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) Hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für den Neubau oder die Erweiterung baulicher Anlagen ist daher ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu stellen.

#### Gasferlleitung der Thyssengas GmbH

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Gasferlleitung der Thyssengas GmbH. Die Breite des erforderlichen Schutzstreifens beträgt insgesamt 6,0 m (jeweils 4,0 m gemessen ab Leitungsmittellinie). Mit Ausnahme der im Bestand bereits bebauten Bereiche ist der Schutzstreifenbereich vollständig als mit Leitungsrechten zugunsten der Thyssengas GmbH zu belastende Fläche festgesetzt.

Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasferlleitung beeinträchtigen oder gefährden. Für sämtliche (Bau-)maßnahmen im Schutzstreifenbereich und daran angrenzend, ist seitens des Veranlassers eine aktuelle Leitungsauskunft bei der Thyssengas GmbH einzuholen. Die Maßnahmen sind frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längsschnitte, Querschnitte etc.) mit der Thyssengas GmbH abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen. Dies gilt auch für mögliche Umbaumaßnahmen der innerhalb des Schutzstreifenbereiches liegenden Bestandsgebäude. Auch das Überfahren der Gasleitung mit Baufahrzeugen ist nur nach erfolgter Zustimmung der Thyssengas GmbH zulässig. Bei Baumanplantungen ist ein Abstand von mind. 5,0 m zwischen Leitungsaufenkante und Stammachse einzuhalten.

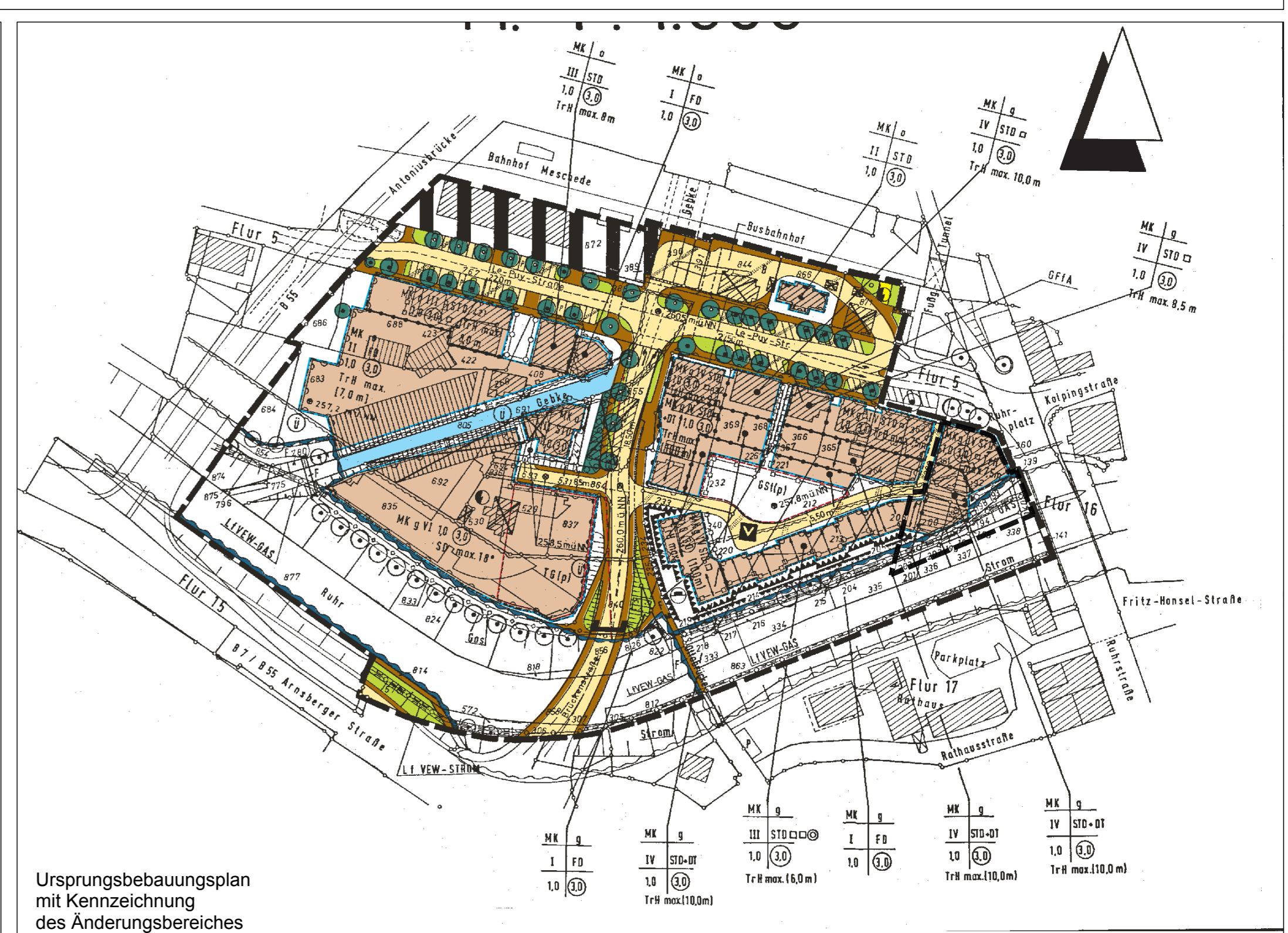
Die allgemeine Schutzanweisung für Gasferlleitungen der Thyssengas GmbH sowie die Vorgaben aus dem Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasferlleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ sind zu beachten. Bei möglichen Beschädigungen der Gasferlleitung ist unverzüglich die Leitzentrale der Thyssengas GmbH unter der Rufnummer: 0880 0010345 zu informieren.

### E. HINWEISE

**Kampfmittel**  
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Laut Ergebnis der Luftauswertung ist im Vorfeld sämtlicher Bodeneingriffe eine Flächenüberprüfung (bspw. durch Detektion) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen) durchzuführen.

**Allgemeiner Hinweis**  
Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

**Löschwasser**  
Der Fachdienst 38 Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz des Hochsauerlandkreises hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e mit Schreiben vom 24.10.2023 sowie im Rahmen der Veröffentlichung mit Schreiben vom 23.07.2025 mitgeteilt, dass die Brandschutzstellenstelle eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden für angemessen hält. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein und die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Laut Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 08.11.2023 kann die geforderte Löschwassermenge im angegebenen Radius zur Verfügung gestellt werden, wenn zwei Hydranten gleichzeitig betrieben werden.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches im Stadtgebiet, ohne Maßstab

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.V. 15.08.2025 geändert worden ist

**Bauutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenvordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2996), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.V. 15.08.2025 geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)

Alle Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen, die in diesem Bebauungsplan zitiert werden, können bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches im Stadtgebiet, ohne Maßstab

### A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- MK** Kerngebiete (MK)
- Im obersten Geschoss ist nur Wohnnutzung zulässig
- In den beiden obersten Geschossen ist nur Wohnnutzung zulässig
- In Geschossen unterhalb des Straßenniveaus (Untergeschoss) nur Stellplätze zulässig

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 16-20 BauNVO)

**Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß §§ 19 und 20 BauNVO**

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

TRH max. Maximale Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull  
GH max. Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

#### Zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

I / IV zulässige Zahl der Vollgeschosse

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 22 und 23 BauNVO)

**Bauweise gemäß § 22 BauNVO**  
g geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

#### Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

#### 4. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

off. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Böschung zur Ruhr"

MK I	g
IV	STD
GRZ 1,0	GFZ 3,0
TRH max. 268 m ü NHN	

MK I	g
IV	STD
GRZ 1,0	GFZ 4,0
GH max. 275 m ü NHN	

MK II	g
I	-
GRZ 1,0	GFZ 1,0

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

off. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Öffentlicher Fuß- und Radweg"

#### 6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (Gasferlleitung)

#### 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 89 BauO NRW)

STD Steldächer mit 45 - 51° Neigung  
FD Flachdächer  
DT Dachterrassen

#### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen

#### 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ü Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
Gasferlleitung der Thyssengas GmbH (L6074) mit Begrenzung des Schutzstreifenbereiches

#### 10. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Flurgrenze

Bemaßung 4,00

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>Kartographische Darstellung</b> Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Arnsberg, den .....	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ....., beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e "Brückenstraße" aufzustellen und das Bauplanverfahren gem. § 13a BauGB nach den (Verfahrens-)Regeln für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13 BauGB "vereinfachtes Verfahren" einzuleiten. Meschede, den .....	<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> Die vorgesehene Aufstellung und Art der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB und § 13 a (3) BauGB am ....., öffentlich bekannt gemacht worden. Meschede, den .....	<b>Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....., bis zum ....., im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die Internetseite, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind am ....., ortsüblich bekannt gemacht worden. Meschede, den .....	<b>Erneute Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung</b> Der angepasste Entwurf dieses Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am ....., bis zum ....., im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Internetseite, unter der die Planunterlagen erneut eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind am ....., ortsüblich bekannt gemacht worden. Meschede, den .....	<b>Beschluss</b> Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am ....., über die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen. Meschede, den .....	<b>Ermächtigungsgrundlagen</b> Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in der zuletzt gültigen Fassung des § 2 (1) und § 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 89 der BauONRW vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede diese Bebauungsplanänderung am ....., als Satzung sowie die Satzungs-begründung hierzu beschlossen. Meschede, den .....	<b>Bekanntmachung</b> Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung am ....., gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden. Meschede, den .....	<b>Bescheinigung</b> Die Übereinstimmung der Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bezeugt. Meschede, den .....
Hochsauerlandkreis - der Landrat Fachbereich Liegenschaften und Vermessung Im Auftrag (Siegel)	Bürgermeister Schriftführer/-in: (Siegel)	Bürgermeister Schriftführer/-in: (Siegel)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom ....., unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ....., gebeten. Meschede, den .....	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom ....., unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ....., gebeten. Meschede, den .....	Bürgermeister (Siegel)	Schriftführer/-in: (Siegel)	Bürgermeister (Siegel)	Der Bürgermeister Im Auftrage (Siegel)

**Meschede**

Malstab 1 : 200  
Plangröße: A 0  
Stand: 22.09.2025

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e "Brückenstraße"

Gemarkung Meschede-Stadt

Flur: 5 Flurstücke: 192, 195, 196, 200, 203, 204 (tw.), 335 (tw.), 336 (tw.), 337 (tw.), 338 (tw.), 360, 361, 362 (tw.), 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093 (tw.), 1094 (tw.)	Planverfasser Loth Stadelbau und Stadtplanung Marsburger Tor 4-6, 57072 Siegen 0271 - 67348477 info@loth-se.de	Plannummer <b>29 e. 2</b>
--	---	------------------------------