

Gemarkung Herscheid

Flur 39



F. Verfahrensvermerke

Aufstellung Der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Herscheid hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 den Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Müggenbrucher Weg" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 19.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Herscheid, den Bürgermeister (Schmalenbach)	Entwurfsbeschluss Der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Herscheid hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Müggenbrucher Weg" gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Herscheid, den Bürgermeister (Schmalenbach)	Auslegung Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Müggenbrucher Weg" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Herscheid, den Bürgermeister (Schmalenbach)
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Herscheid hat in seiner Sitzung am, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Müggenbrucher Weg" als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Herscheid, den	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Herscheid, den	Geometrische Eindeutigkeit Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, den
Bürgermeister (Schmalenbach)	Bürgermeister (Schmalenbach)	Öffentl.best. Verm.-ing.

A. Präambel

Auf Grund des §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618, §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 59) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Rat der Gemeinde Herscheid in seiner Sitzung vom die planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

B. Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. der BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textl. Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK max. 432,5 m maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern ü. NHN (DHHN2016)
siehe textl. Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen
■ Private Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Private Grünfläche - naturnahen Grünfläche
siehe textl. Festsetzung Nr. 3

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
F1-5 Abgrenzung der Flächen für die Festsetzung der Drosselwassermenge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW), siehe textl. Festsetzung Nr. 4
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

PD 7°-15° Pultdach mit zulässiger Dachneigung
siehe textl. Festsetzung Nr. 5 und 6
FD Flachdach
siehe textl. Festsetzung Nr. 5 und 6

Bestandsübernahmen und sonstige hinweisliche Darstellungen

Flur 39 Grenze der Flure
620 Flurstücksgrenzen und -nummern, vermarkter Grenzpunkt
304 Flurstücksgrenzen und -nummern, unvermarkter Grenzpunkt
451,00 Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
— Gewässer (Holzmecker Siepen)
12 vorhandene Bebauung
■ Böschung
— unterirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einscrib, Umverlegung geplant)

C. Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

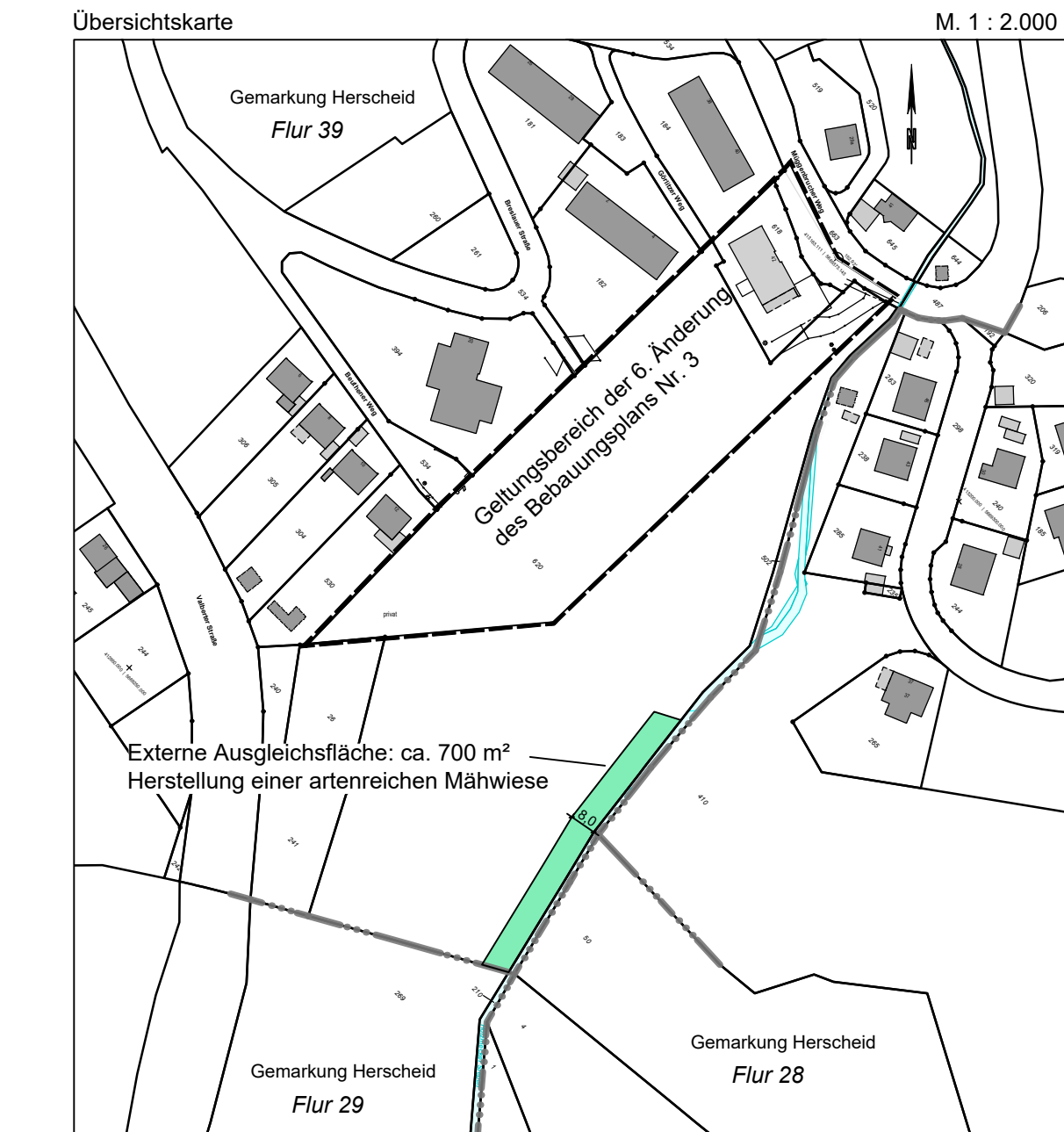
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 7 sowie § 4 BauNVO)
WA-Gebiet
Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzung der zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull).
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Pultdächern der Dachfirst und bei Flachdächern die Attikahöhe.
Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäude Rand zurückversetzt errichtet werden.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
Erhalt vorhandener Gehölze

Innerhalb der gesondert dargestellten privaten Grünfläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die ca. 412 m² große Fläche ist einzuzäunen.
Externer Ausgleich
Auf dem Flurstück 620 der Flur 39, Gemarkung Herscheid südlich des Plangebiets ist eine ca. 700 m² große Fläche zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch Holzpflöcke gegenüber der Intensivwiese abzugrenzen.



4. Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
Regenrückhaltung / Festlegung der Drosselwassermenge für das Plangebiet
Es ist eine Regenwasserückhaltung für alle abflusswirksamen Flächen vorgegeben. Das Regenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt an den Holzmecker Siepen einzuliefern. Die abflusswirksamen Flächen der bebauten Flächen haben in der Summe einen Drosselabflusswert von 12,5 l/s einzuhalten.
Die anteilige Drosselwassermenge von 12,5 l/s verteilt sich auf fünf Flächen wie folgt:
Fläche F 1: maximale Drosselwassermenge von 2,5 l/s
Fläche F 2: maximale Drosselwassermenge von 2,5 l/s
Fläche F 3: maximale Drosselwassermenge von 2,5 l/s
Fläche F 4: maximale Drosselwassermenge von 2,5 l/s
Fläche F 5: maximale Drosselwassermenge von 2,5 l/s

5. Solardachpflicht
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Solarmodule zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

D. Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Dachform**
Die Hauptbaukörper sind mit einem Pultdach auszustatten (Dachneigung 7°-15°). Die Ausrichtung des Putdachs hat in Richtung Süd-West-Richtung zu erfolgen.
Die Dacheindeckung ist dunkelfarbig (anthrazit, braun, schwarz) auszuführen. Dachbegrünung ist zulässig.
- Vorgärten und Gärten**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vielflächigen Bepflanzung oder Wiesen-/Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

E. Hinweise

- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
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 Boden-denkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub**
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodennmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
Um die natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist im Rahmen der weiteren Planungen ein Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vorzulegen. Aufbauend auf dem Bodenschutzkonzept wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gem. DIN 19639 2019

durchzuführen sein. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person, hat die erforderliche Sach- und Fachkunde nachzuweisen und ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der geplanten Baumaßnahme zu nennen.

- Überflutungsschutz**
Zum wesentlichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregeneignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen (privaten) Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkanten/Aufmauerungen, fest installierte oder mobile Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

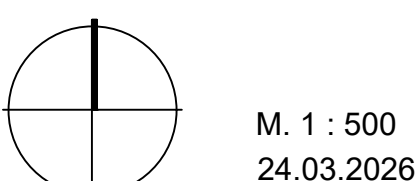
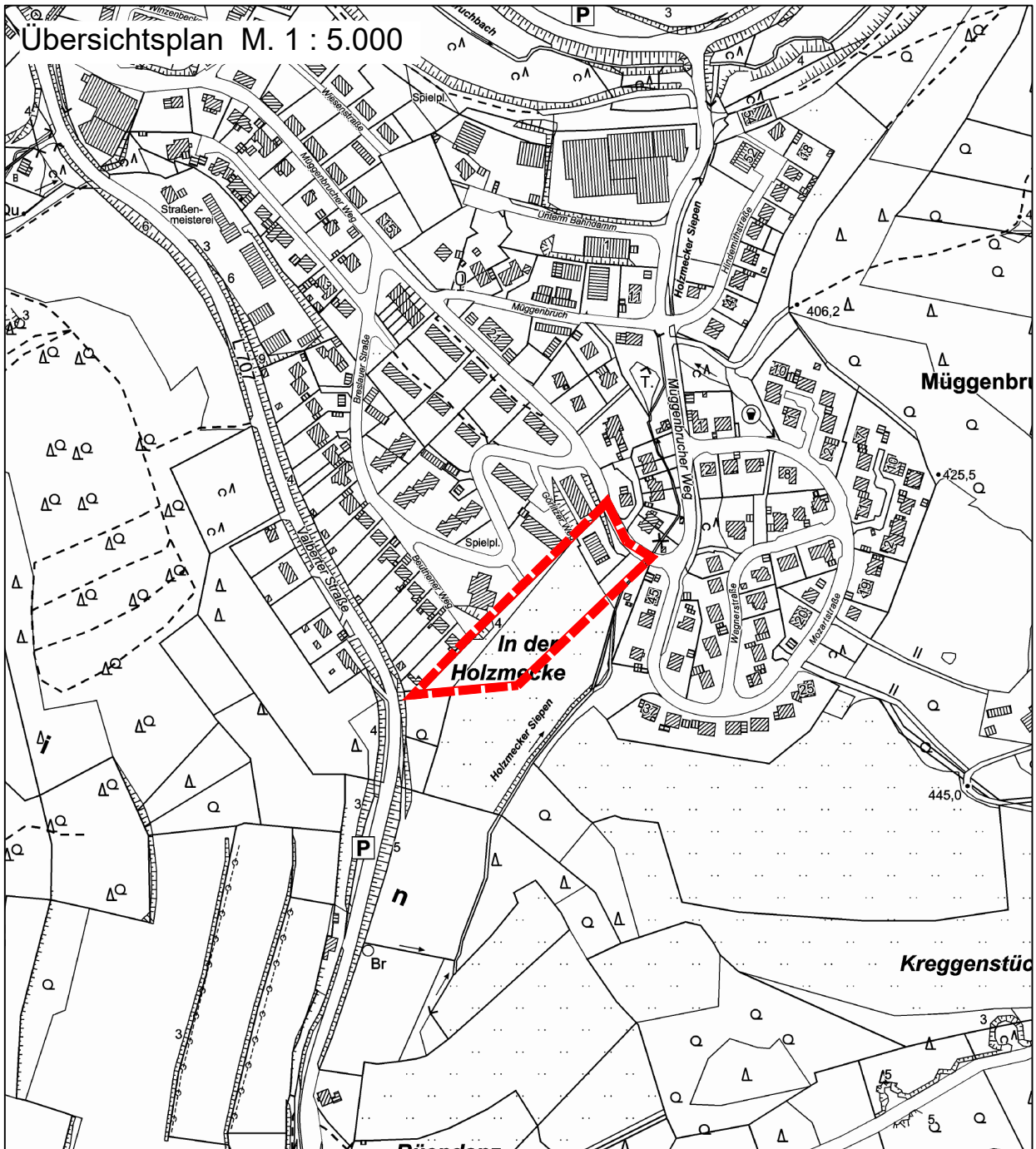
5. Solaranlagen und Dachbegrünung
Dachbegrünungen sind zusätzlich zu den festgesetzten Solaranlagen zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

- Artenschutz**
Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, wenn nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:
Allgemein
Maßnahme M1: Baumaschinen, Materialien (z.B. Dachziegel) und Baustelleneinrichtungen (z.B. Containern) dürfen nur auf bereits verdichteten Flächen gelagert werden. Ein Ausweichen wegen Platzmangel in Biotop außerhalb dieser Flächen ist zum Schutz potenziell vorkommender Tierarten verboten.
Maßnahme M2: Werden während der Arbeiten Tiere (Vogel, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien) angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
Maßnahme M3: Geplante Pflanzungen im öffentlichen Raum sollen mit standortgerechten heimischen Gehölz- und Pflanzenarten erfolgen.
Vogel
Maßnahme M4: Eine notwendige Rodung von betroffener Strauch- und Baumvegetation ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.29. Februar (vgl. § 39 Nr. 2 BNatSchG) zulässig.
Maßnahme M5: Vogelfreundliche Fassade - An den neuen Gebäuden ist darauf zu achten, ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg dienen. Die Einzelheiten sind durch die UNB des Märkischen Kreises oder durch entsprechend fachkundige Personen in Zusammenarbeit mit den Architekt*innen / der Bauherrschaft auszurbeiten.
Fledermäuse
Maßnahme M6: Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen an den Neubauten und im gesamten Wohnraum direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit kaltem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) vermieden werden und Lichtquellen so installiert werden, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation erfolgt (etwa durch gezielte Abschirmung der Lichtquelle oder Verwendung von Planflächenlichtquellen mit horizontaler Ausrichtung der Lichtaustrittsflächen). Die Leuchtgehäuse müssen insektenlichtdicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 40 °C haben. Das Beleuchtungskonzept sollte sich insgesamt nach den Vorgaben von Geiger et al. 2007 richten (vgl. auch Azam et al. 2015).
Amphibien
Maßnahme M7: Amphibienzäun - Während der Baustellenarbeiten ist von Ende Februar/Anfang März bis Ende April ein Amphibienzäun mit einer Höhe von ca. 50 cm entlang des „Holzmecker Siepen“ aufzustellen. Alle 20-30 m müssen Fangeimer in den Boden eingelassen werden, welche täglich am frühen Morgen im gesamten Zeitraum kontrolliert werden müssen um die Tiere ins Zielgewässer einzusetzen. Dies sollte durch eine fachkundige Person erfolgen.

Gemeinde Herscheid

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Müggenbrucher Weg"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



M. 1 : 500
24.03.2026

STADT QUADRAT

Gutenbergsstraße 34, D-44139 Dortmund, T. 0231. 5571.140