



Hansestadt Medebach
Stadtteil Oberschledorn

Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühlheide II“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Februar 2026

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. 1 G vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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).4

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 § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe (FH) max. 10,00 m gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Entwurfsverfasser/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes betragen.

1.2.3 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude- oder Anlagenteile (z.B. Entlüftungsanlagen, Oberlichter, Solaranlagen) sind zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs 5 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

**1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs 5 BauNVO)**

1.4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**

1.6.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche ist landschaftsangepasst eine flache Mulde anzulegen. Diese ist als Kräutersaum herzustellen und zu pflegen.

(Herstellungs- und Pflegehinweise: Gebietsheimisches, kräuterreiches Regiosaatgut für wechselfeuchte Standorte, vorzugsweise herbstliches Ausmähen)

**1.7 Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

1.7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 20% der Dachflächen, vorzusehen.

**1.8 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)**

1.8.1 Bestehende standortgerechte Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.

1.8.2 Pro Grundstück sind mindestens zwei einheimische, standortgerechte Bäume, davon mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen. Darüber hinaus können als weitere zu pflanzende Bäume Laubbaumarten II. Ordnung gepflanzt werden. Diese sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Laubbäume sind mit einer Stammhöhe von mind. 1,5 m und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Laubbäume II. Ordnung

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn

<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Crataegus monoyna</i>	- eingriffeliger Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

1.8.3 Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) sind mind. 2/3 der Fläche unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen.

1.8.4 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens vier Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu pflanzen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in zwei Reihen versetzt Pflanzabstand 1 x 1 m in Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen einer Gehölzart zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Obstbaum als Überhälter mittig innerhalb der Reihen zu pflanzen. Diese sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Verbindlich zu verwendende Gehölze

<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn

Wahlweise zu verwendende Gehölze

<i>Corylus avellana</i>	- Gewöhnliche Hase
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Virbunum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

1.8.5 Fußwege, Stellplätze und öffentliche Parkplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.8.6 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. VERSICKERUNG UND VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) NRW)

- 2.1 Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Die wasserwirtschaftlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind bei der Planung und Dimensionierung der Abwasseranlagen zu beachten und einzuhalten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1 Dachform / Dachausbildung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° - 45°.

Untergeordnete Baukörper und Nebenanlagen können auch als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ($\leq 5^\circ$) ausgeführt werden.

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe und mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) dürfen in der Summe ihrer Breite maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenkante der Giebelwand aufweisen.

3.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Blecheindeckungen zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ($\leq 5^\circ$) sind mindestens extensiv zu begrünen.

3.3 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- oder Verblendmauerwerk, Naturstein oder mit Außenputz im o.g. Farbspektrum auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Fassadenflächen (max. 15% Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsflächen, Balkone, Stürze, Gesimse) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist für den Gesamtbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

3.4 Vorgarten / Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den

Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

3.5 Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtlichen 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 Medebach als untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftlichen Zwecke bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

4.2 Artenschutz

Eine Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht während der Hauptbrutzeit (01.03.-31.07.) durchzuführen.

4.3 Biotopschutz

Die angrenzenden Flächen mit dem gesetzlich geschützten LRT 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" sind bauzeitig zu schützen (Auszäunung) und von jeglichen Beanspruchungen freizuhalten.

4.4 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.5 Bodenschutz

Aufgrund besonderer Bodenbedingungen im Plangebiet sowie der Hangneigung ist rechtzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vorrangig im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

4.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. LED-Lampen mit warm-weißem Farbspektrum) ausgestattet werden. Vegetation sollte generell nicht beleuchtet oder direkt angestrahlt werden.

4.7 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und 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.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).