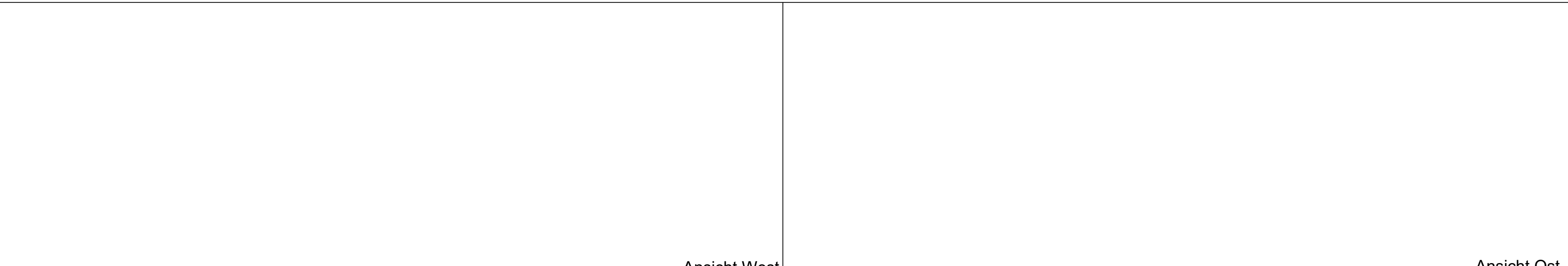
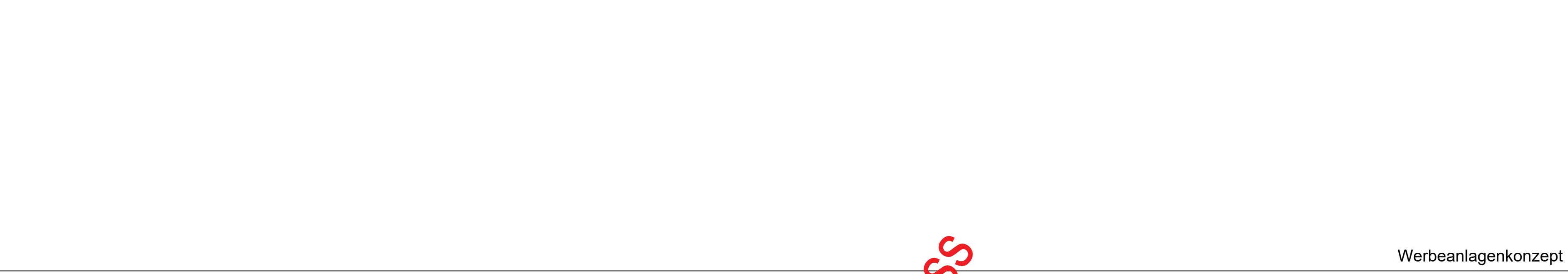


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53



Vorhaben- und Erschließungsplan



I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1. Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Systemgastronomie" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - z.B. 0,6
 - GH max. 6,0 m
 - I
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)
 - FD
 - 6.1. Flachdach
- Sonstige Planzeichen
 - 7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.2. Werbepylon (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt / Signaturen der Katastergrundlage
 - 8.1. vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - 8.2. vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
 - 8.3. Bemaßung mit Abgabe in Metern, z.B. 16,0 m

II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (11) BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Systemgastronomie" gem. § 11 BauNVO (SO)

Zulässig im SO:

 - ein Schnellrestaurant mit Drive In, den dazugehörigen Stellplätzen sowie ein Werbepylon und Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe der zu errichtenden Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m). Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Obere Dachabschluss / Attika bei Hauptgebäuden mit Flachdach ≤ 5° als Bezugspunkt maßgebend.
Ausnahmsweise zulässig ist im SO eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen bis zu max. 1,5 m.
- Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB)

In dem Sondergebiet sind PKW-Stellplätze innerhalb der überbaubaren sowie der dafür festgelegten Umgrenzung für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen zulässig.
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3 m breites Leitungsrecht zugunsten den Stadtwerken Medebach AöR

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53
- Dachform und Dachneigung**

Im SO sind Hauptgebäude nur mit Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu ≤ 5° zu errichten
Untergeordnete Bauteile sind ebenso mit einem Flachdach zu versehen.
- Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für den ansässigen Betrieb ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt.

Zulässig ist ein Werbepylon mit einer Höhe von ca. 10 m. Alle weiteren Werbeanlagen werden über den Durchführungsvertrag bzw. Ansichten sowie dem Werbeanlagenkonzept gesichert.

Bewegliche, laufend wechselnde, selbstleuchtende oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

III. Hinweise

- Archäologie / Denkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Medebach und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Kampfmittel**

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außer-gewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Medebach oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde Stadt Medebach nachgefragt werden.
- Oberboden**

Oberboden ("Mutterboden") im Sinne der DIN 18 915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.
- Baumschutz**

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird, keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.
- Artenschutz**

Häufig und verbreitete Vogelarten: Eine Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist im Falle einer nicht vermeidbaren Entfernung von Gehölzen durch eine fachgutachterliche Kontrolle sicherzustellen, dass keine Vogelbruten stattfinden.
- Normative Regelungen**

Die in den Unterlagen genannten DIN Normen können bei der Stadt Medebach im Fachgebiet Planen, Bauen und Wohnen, Osterstr. 1, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nummer 348);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Nummer 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nummer 323);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Anmerkungen:
Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 - 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Stand: _____

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. _____, den _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Medebach, den _____

Bürgermeister _____

Stadt Medebach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 "McDonald's Korbacher Straße"

Übersichtsplan: M. 1:10.000

0 10 20 30 40 50M

MAßSTAB: 1:500

BOCKERMANN FRITZE
plan4building GmbH

Ihr/Ile Projektleiter(in) Lenz, Julian

Proj.-Nr. 51098

Planschritt Vorentwurf 07/26

Dieselstraße 11
32130 Enger
T 05224.9737-0 | F 05224.9737-50
bfp@bockermann-fritze.de