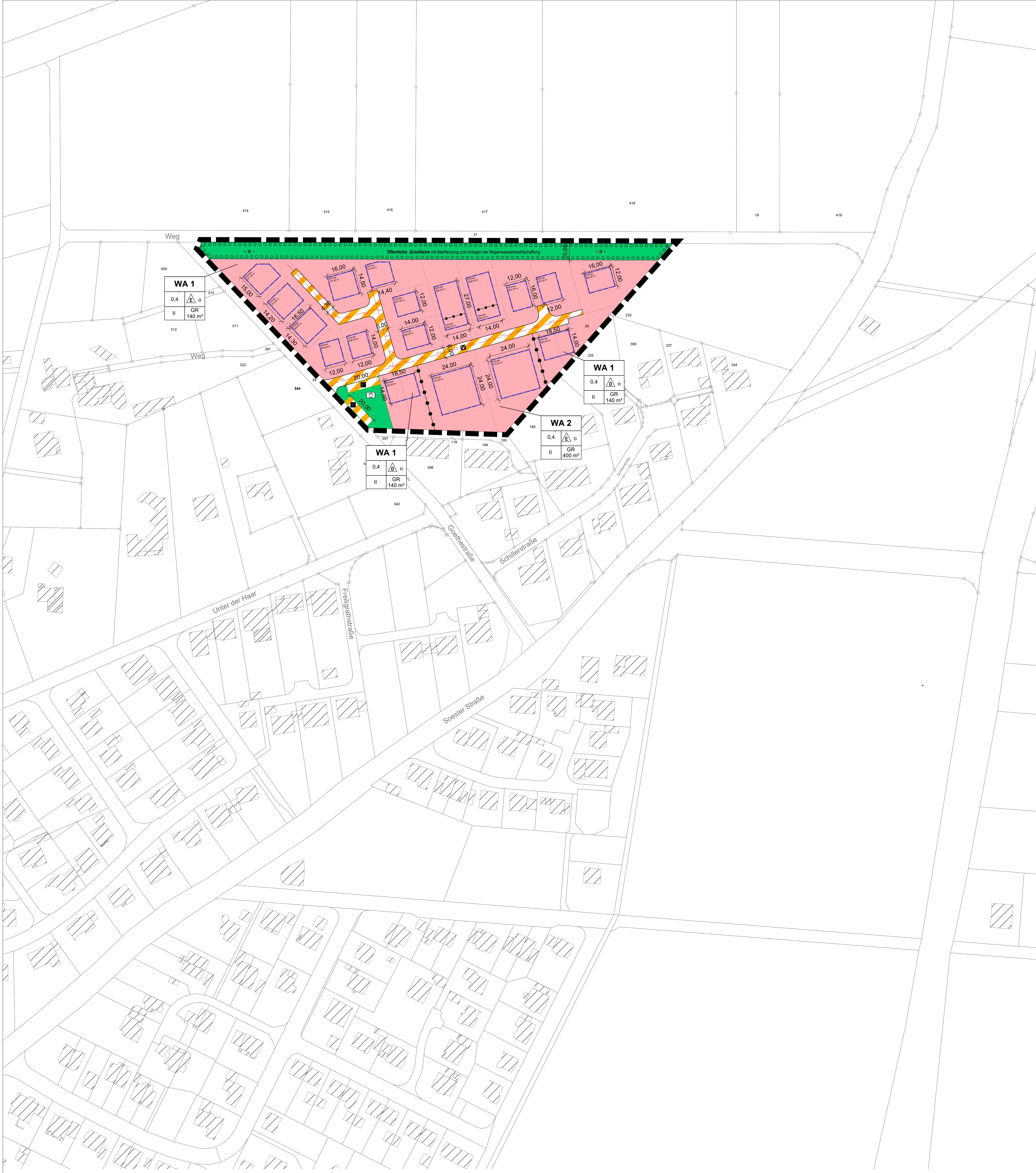
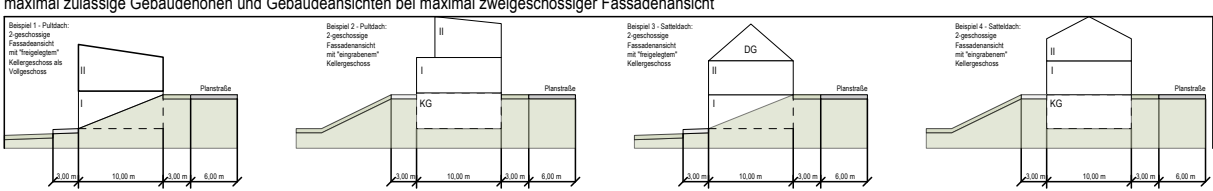


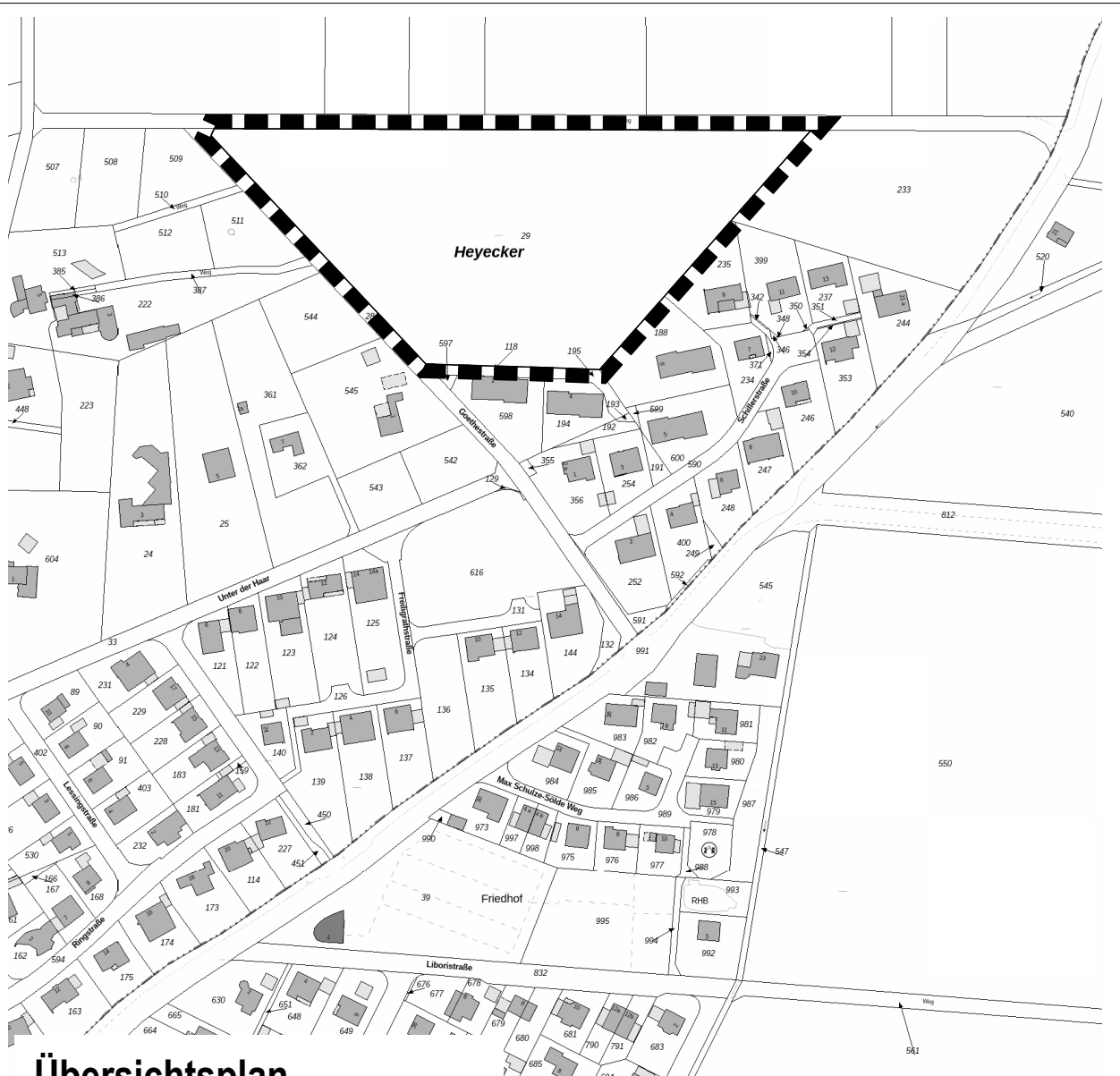


1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Südlich der Haar - Heyecker" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ Möhnesee, ... Der Bürgermeister	2 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat am 26.06.2025 die frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.03.2026 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.04.2026 bis 07.05.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Möhnesee, ... Der Bürgermeister	3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Der Bauausschuss hat am _____ die weiteren Beteiligungen beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Möhnesee, ... Der Bürgermeister	4 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Möhnesee gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _____ als Sitzung beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Möhnesee, ... Der Bürgermeister	5 Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Möhnesee am _____ überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten. Möhnesee, ... Der Bürgermeister	6 Inkrafttreten und Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____. Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom _____ ist der Bebauungsplan rechtswirksam. Möhnesee, ... Der Bürgermeister	7 Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage (Stand: _____) entspricht den Anforderungen der Planzeichenvordnung in der zurzeit gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Möhnesee, ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
--	---	--	--	---	--	---

I	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)						
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)						
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) I maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse GR zulässige maximale Grundfläche je Baugrundstück, siehe Nutzungsschablone GHmax. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), siehe Planschrieb						
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO) o offene Bauweise Baugrenzen						
4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: V Verkehrsbenutziger Bereich P Öffentliche Parkplätze						
5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: ☒ Spielplatz Zweckbestimmung siehe Planschrieb						
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) Zulässige Dachformen: SD Satteldach, maximale Dachneigung 45° FD Flachdach, maximale Dachneigung 5° PD Pultdach, maximale Dachneigung 15° WD Walmdach, maximale Dachneigung 15° ZD Zeltdach, maximale Dachneigung 15°						
8	Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) Gradiente (Straßenachse) mit Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)						
9	Bestandsdarstellungen Flurstücksgrenze 128 Flurstücksnummer Bestandsgebäude und Hausnummer 1,0 Vernaßung in Metern						
10	Füllschema Nutzungsschablone <table><tr><th>Art der baulichen Nutzung</th><th></th></tr><tr><td>GRZ</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td>Anzahl Vollgeschosse</td><td>max. Grundfläche je Grundstück</td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung		GRZ	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse	max. Grundfläche je Grundstück
Art der baulichen Nutzung							
GRZ	Bauweise						
Anzahl Vollgeschosse	max. Grundfläche je Grundstück						

II	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) (§ 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW)
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig: - Wohngebäude, - nicht störende Handwerksbetriebe. 1.2 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. 1.3 Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind im Plangebiet unzulässig. 1.4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gewerblichen Nutzungen, die der Vermietung von Ferienwohnungen dienen, sind unzulässig. 1.5 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) 2.1 Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die Zahl der Vollgeschosse nicht durch die Gestaltungsfestsetzung in Ziff. 2.2 modifiziert wird. 2.2 Die Fassadenansicht der Wohngebäude darf aus südlicher Richtung gesehen maximal zweigeschossig ausfallen. Ragen Keller- und/oder Erdgeschoss aus dem Boden, werden diese auf die zweigeschossige Fassadenansicht angerechnet. Dies trifft auch auf teilweise aus dem Boden ragende Keller- und/oder Erdgeschosse zu. 
2.3	Als oberer Bezugspunkt der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) in Metern über Normalhöhennull festgelegt. Als maximale Gebäudehöhe (GHmax.) gilt bei Sattel- oder Pultdächern die oberste Schmittkante der gegenläufigen Dachflächen. Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d. h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0 - 5°, wird die maximale Höhe des Gebäudes (GHmax.) mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) im obersten Geschoss sowie bei anderen Dachformen der oberste Abschluss der Dachhaut am obersten Punkt des Gebäudes bestimmt. 2.4 Weitere Festsetzungen vgl. Planzeichnung und Nutzungsschablone
3.0	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 3.1 In WA 1 ist je Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 140 m² zulässig. In WA 2 ist je Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 400 m² zulässig. 3.2 Für die Anlage von Terrassen und Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 5,0 m zulässig.
4.0	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
5.0	Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 5.1 Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 8.404 Biotopwertpunkten umzusetzen. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökopunktekonto „Rückbau von Entwässerungsgräben“, des Ruhrverbandes. Der Ruhrverband übernimmt die weitere Planung und die bauliche Umsetzung der Rückbaumaßnahmen.
6.0	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 6.1 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros ist der für das Plangebiet ermittelte Lärmpegelbereich II nach DIN 4109-01:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" zu berücksichtigen. Die Mindestanforderung nach DIN 4109-01:2018-01 an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von $R_{f,w} \geq 30$ dB der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen u. a., darf nicht unterschritten werden. 6.2 Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind Fenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
7.0	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Die mit dem Pflanzgebiet – a – gekennzeichnete Fläche ist mit einer Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern mit Überhältern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist fünfjährig mit einem Reihenabstand sowie einem Abstand der Gehölze in der Reihe von jeweils 1,0 m anzulegen. Entlang des geplanten Entwässerungskanal ist ein 3,0 m breiter Streifen von Gehölzpflanzungen freizuhalten und als Grassoam zu entwickeln und zu erhalten. Baumpflanzungen sind ausschließlich auf der Südseite des Grünstreifens zu pflanzen, deren Wuchshöhe 6,0 m nicht überschreitet. Eine Querung des Grünstreifens durch Wege oder sonstige bauliche Anlagen ist unzulässig.
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BAUO NRW
1.0	Dachformen und Neigungen Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45°, Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° sowie Pult-, Walmd- und Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15°.

III:	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
A.	HINWEISE
1.0	Bodendenkmäler Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtung, 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 erfordert 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
2.0	Technische Regelwerke Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese bei der Gemeinde Möhnesee während der üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.
3.0	Kampfmittel Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
4.0	Abfallablagerungen/Bodenverunreinigungen Sollten bei den Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen auftreten, ist die SG Abfallwirtschaft, der Bodenschutz und die Geologie des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
5.0	Entsorgung und Verwertung von Bauabfällen Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind entsprechend den Vorschriften des Kreisabfallwirtschaftsgesetzes vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind soweit möglich, auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
6.0	Artenschutz 6.1 Erhaltung von Gehölzen Die Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein sind Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume zu leisten. 6.2 Baufeldfreimachung Gemäß den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes muss eine Bauelfeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. 6.3 Ökologische Baubegleitung und Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten Vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen ist eine Sichtkontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungsabläufe von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Empfohlen wird die ökologische Baubegleitung der Abräumarbeiten vor Ort, um ein Restrisiko einer Betroffenheit der Arten auszuschließen. 6.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag An transparenten oder spiegelnden Fassaden sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017; Vogelschlag an Glas; SCHMIDT et al. 2012; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Möhnesee und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. 6.5 Fledermausquartiere Sollten während der Überprüfung auf Quartierstrukturen Fledermausquartiere gefunden werden, sind diese zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind wegfallende Quartiere vor Beginn der Rodungsarbeiten nach LANUK-Standart in einem Verhältnis von 1:5 in unmittelbarer Nähe auszugleichen. Ggf. sind im Vorfeld - je nach Quartierart - weitere Untersuchungen und Maßnahmen notwendig. 6.6 Außenbeleuchtung (Insektenschutz) Im Plangebiet sind bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißer LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.
7.0	Schutz der Böden in der Bauphase Im Zuge der Bauausführung sind geeignete Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind zu dokumentieren und dem SG Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie des Kreises Soest vorzulegen. Dabei ist auch eine Ermittlung der anfallenden Bodenmengen, getrennt nach Ober- und Unterboden vorzunehmen und die vorgesehenen Verwertungswege sind zu beschreiben. Bei einer erforderlichen Zwischenlagerung ist auch auf die sachgerechte Behandlung von Ober- und Unterboden in den Bodenmieten zu achten. Für die landwirtschaftliche Verwertung von Böden ist nach der Bauordnung NRW eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Der Antrag ist bei der am Aufbringungsort örtlich zuständigen Behörde zu stellen.





Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 17
"Südlich der Haar - Heyecker"

Gemarkung Günnre, Flur 5, Flurstücke 29 und 233
M 1 : 1.000

Datum: 06.10.2026
Stand: Entwurf
2. Offenlage

Plan 1 von 1
Bebauungsplan

Entwurf
Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt GmbH
Auf der Lake 7a | 57392 Schmallenberg
info@bauing-schmidt.de
02972 9721 0

Bebauungsplan
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Hölder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund
pph@pesch-partner.de
0231 477 929 0