

Stadt Meschede

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A - auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bergheim-Schneckenacker“ (Neuaufstellung)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielvorstellungen der Neuaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
4. Die Konzeption des aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A –
5. Die Abweichungen der Neuaufstellung von der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Baugestalterische Festsetzungen
6. Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung und Landschaftsschutz
8. Denkmalschutz
9. Immissionsschutz
10. Altlasten
11. Flächenbilanz
12. Kosten und Realisierung
13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung
14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Planzeichnung der Altfassung mit Kenntlichmachung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“

Abkürzungen:

Altfassung – seit dem 15.09.1973 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim-Schneckenacker“

Vorbemerkungen

Zur Vorgeschichte:

Nach der Beschlussfassung des Rahmenplanes „Ortskern – Wennemen“ als Selbstbindungsplan am 06.04.2000 fasste der Rat der Stadt Meschede am 18.12.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 135 „Östlich des alten Ortskernes Wennemen“, um die Ziele der Rahmenplanung zu sichern und ggfs. kurzfristig den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet zu ermöglichen, da die Gefahr bestand, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unter dem zur Zeit geltenden baulichen Ortsrecht der Bebauungspläne Nr. 46 „Bergheim-Schneckenacker“ und Nr. 47 „Bergheim-Schneckenacker“ durchgeführt werden, die im Hinblick auf die Ziele des Rahmenplanes als städtebaulich unerwünscht zu qualifizieren sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“ setzt nunmehr einen Teilbereich dieses Rahmenplanes mit geringfügigen Modifikationen in einen Rechtsplan um.

Zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 12.02.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A - gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Meschede vom 20.02.2004 erfolgte am Dienstag, dem 24.02.2004, um 19.30 Uhr im Pfarrheim der St. Nikolaus-Kirchengemeinde Wennemen, Kirchstraße 1 a, 59872 Meschede-Wennemen, eine Bürgerinformationsveranstaltung. Die o. g. Bauleitplanung lag im Zeitraum vom 23.02.2004 bis zum 22.03.2004 einschließlich im Fachbereich Planung und Bauordnung zur Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Meschede hatte in seiner Sitzung am 13.05.2004 über die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und über die während der parallel hierzu durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Meschede am 17.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.05.2004 bis 25.06.2004. Am 16.09.2004 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Bebauungsplan Nr. 135 – Teilplan A - als Satzung.

1. Anlass und Zielvorstellungen der Neuaufstellung

Anlass und Zielsetzung dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken im Nahbereich des Ortskernes Wennemen, der mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung relativ gut ausgestattet ist (Läden, Gasthäuser, Grundschule, Kindergarten, Sportplatz an der Ruhr) und ferner ein breit gefächertes Vereinsleben aufweist. Der Flächenstandort ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit dieses Ortskernes und der guten infrastrukturellen Ausstattung im Nahbereich städtebaulich optimal.

Der Nachfrage der Bauland- und Wohnungssuchenden folgend, sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen die Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise geschaffen werden. Geht man realistisch davon aus, dass vorwiegend Einzelhäuser errichtet werden, so ist die Errichtung von etwa 16 neuen Einzelhäusern mit Garagen oder Stellplätzen auf Grundstücken von rd. 400 m² bis 500 m² Größe zu erwarten.

Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Es ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich, da die jeweiligen Einsatzkriterien gem. Ordnungsnummer 18.8 i. V. m. Ordnungsnummer 18.7 der Anlage 1 („Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht werden:

Die anzusetzende Gesamtgrundfläche von 3.559 qm (8.898 qm x GRZ 0,4 = 3.559 qm) liegt unter dem für eine Vorprüfung geltendem Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche.

2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A - wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordosten: Südgrenze der Straßenparzelle der Straße „Osterbruch“, im weiteren Verlauf nach Nordwesten an die rückwärtige Grenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 958 (= Hausgrundstück Osterbruch Nr. 4) verspringend;
- Im Nordwesten: Rückwärtige Grenzen der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstücke 587 und 588 (= Hausgrundstücke Dorfstraße Nr. 24 und Nr. 26), hiervon ausgehend mit Verlängerung nach Nordosten verlaufend und nach Westen unter Umfahrung einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 1030 (= Hausgrundstück Höhenweg Nr. 1) an die Südgrenze des Höhenweges wechselnd;
- Im Südosten: Westgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 207 (= Hausgrundstück Osterbruch Nr. 12);
- Im Süden und Südwesten: Südwestgrenze des Höhenweges, im weiteren Verlauf nach Südosten nördlich der Gebäude Höhenweg Nr. 8 und Nr. 10 an die Südwest- und Südostgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 991 verspringend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Wennemen: Flur 10, Flurstücke 899 tlw., 915 tlw., 991 tlw., 196 tlw., 904 tlw. und 1030 tlw.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 10.141 m².

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) und im westlichen Bereich in einem geringfügigen Umfang als Dorfgebiet (MD) dar.

Die vorliegende Konzeption des Bebauungsplanes genügt somit dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4. Die Konzeption des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46

Der am 15.09.1973 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim-Schneckenacker“ setzt im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – ein Allgemeines Wohngebiet, in offener Bauweise, Nur Hausgruppen zulässig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 bis 1,1, höhenmäßig gestaffelte Mehrfamilienhäuser von max. zwei bis (zwingend) fünf Vollgeschossen fest. Als Dachform ist das Flachdach vorgesehen.

Die Fahrerschließung dieses in sich abgeschlossenen und von den benachbarten Baukomplexen unterscheidbaren Clusters bindet an die Dorfstraße im Ortskern Wennemen an und verläuft in der Trasse des bestehenden Höhenweges, aber in breiterer Dimensionierung und mit einer östlichen Verlängerung, die in einem Wendehammer endet. Aus den Elementen Fußwegbreite 1,5 m, Parkstreifenbreite 2,0 m, Fahrbahnbreite 5,5 m und Fußwegbreite 1,5 m ergibt sich eine Gesamtbreite der damals projektierten Erschließungsstraße von 10,5 m.

Ferner war geplant, die notwendigen Stellplätze in einem Gemeinschaftsgaragenhof mit 26 Garagen unterzubringen. Zwei Fußwege stellen eine fußläufige Verbindung von diesem Baukomplex zur Straße „Osterbruch“ her und schaffen darüber hinaus als Teilabschnitte eines umfassenden Fußwegenetzes, das getrennt vom projektierten Straßennetz verläuft, eine innere fußläufige Durchlässigkeit des gesamten Neubaugebietes östlich des Ortskernes Wennemen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 47.

Im östlichen Teil überlappt der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – eine als Reines Wohngebiet mit den Spezifizierungen: offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Steildach 52° festgesetzte Bautiefe der Altfassung an der Straße „Osterbruch“, aber nur zu einem geringen Teil.

Im westlichen Teil überlappt der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – Flächen, die hinsichtlich der Festsetzungen an die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 135 – A – „Osterbruch“ angepasst werden müssen. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 1030, die in der Altfassung die Festsetzung:

„Allgemeines Wohngebiet, max. zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8“ beinhaltet.

5. Die Abweichungen der Neuaufstellung von der aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung

Die in Kapitel 4. vorgestellten Festsetzungen der Altfassung fußen auf strukturell, verkehrlich und städtebaulich nicht mehr haltbaren Zielvorstellungen.

Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß, städtebaulich unerwünscht und entbehren Bezüge zum alten Ortskern Wennemen. Sie stehen einer Vermarktung bzw. einer Aufnahme im Grundstücksmarkt entgegen und werden daher in der vorliegenden Fassung überarbeitet.

Auch die Übergänge zwischen dem gewachsenen alten Ortskern und dem neuen Wohngebiet „Bergheim – Schneckenacker“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ aufgrund von nicht gelösten Gefahren- und Engstellen in den Einmündungsbereichen Höhenweg/Dorfstraße nicht befriedigend definiert sowie aufgrund geplanter überdimensionierter Straßenanschlüsse an die Dorfstraße (in der Höhe gegenüber der Kirche und in der Höhe südlich der Kirche) nicht zeitgemäß gestaltet.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Abweichend von der Altfassung bindet die Fahrerschließung an die Straße „Osterbruch“ an, da der „Höhenweg“ ein enger Privatweg ist, der nicht ohne Eingriffe in die bestehende Bausubstanz der angrenzenden Gebäude insbesondere im Einmündungsbereich zur Dorfstraße verbreitert werden könnte. Ferner befindet sich der private „Höhenweg“ baulich in einem derart schlechten Zustand, dass es nicht angezeigt ist, diesen als Erschließungsstraße in das Eigentum der Stadt Meschede zu überführen.

Die vorliegende Fassung schafft ferner im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine zusätzliche Fußwegverbindung zwischen der Straße „Osterbruch“ und dem vorhandenen Fußweg am Feldrand entsprechend der Rahmenplankonzeption, lässt aber abweichend hiervon die Erschließungsstraße in einem Wendehammer enden. Vom Wendehammer ausgehend führt ein öffentlicher Fußweg über die Trasse des Höhenweges in Richtung Ortskern Wennemen. Es ist möglich, in einer späteren Phase die Fahrerschließung ausgehend vom jetzigen Wendehammer und unter Inanspruchnahme der als Wegebegleitgrün und als öffentlicher Fußweg festgesetzten Flächen nach Südwesten in die bislang unerschlossenen und unbebauten Flächen in der östlichen Randlage des Ortskernes Wennemen zu verlängern. Dieses Vorhaben setzt zum gegebenen Zeitpunkt eine Änderung dieses Bebauungsplanes und die Übernahme der entbehrlich werdenden Flächen aus dem Wendehammer in das Eigentum der Angrenzer voraus. Die letztgenannten liegenschaftlichen Vorgänge werden durch Vereinbarungen rechtlich gesichert. Die Verantwortlichkeit für den Rückbau der entbehrlich werdenden Wendehammerflächen wäre einem zukünftigen Träger bzw. der Stadt im Rahmen damit verbundener Aufschließungsleistungen der südwestlich gelegenen Flächen aufzugeben.

Die Fläche des „Höhenweges“ ist nicht ausparzelliert, sondern Bestandteil des privaten Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 991. Aufgrund der Nichteignung für eine öffentliche Fahrerschließung sieht die vorliegende Bebauungsplankonzeption vor, aus der Fläche des östlichen Abschnittes des Höhenweges einen öffentlichen Fußweg zu separieren und die Restfläche einem neu zu bildenden Baugrundstück zuzuschlagen. Der Eigentümer dieses in der Südwestecke des Plangeltungsbereiches plazierte Baugrundstücks muss als Nachweis der „gesicherten Erschließung“ im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eine entsprechende Baulasterklärung als öffentliche – rechtliche Sicherung für die Erreichbarkeit über den westlichen Abschnitt des privaten Höhenweg beibringen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Meschede ist es, in diesem Geltungsbereich entsprechend der Altfassung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO zu entwickeln. Neben der vorwiegenden Nutzung "Wohnen" sind damit auch die anderen allgemein zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die die Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und -vorsorge dieses Gebietes sichern. Dieses Planungsziel könnte im Falle der Widmung eines "Reinen Wohngebietes" gem. § 3 BauNVO nicht erreicht werden.

Abweichend von der Altfassung, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Vorhaben unverändert aus § 4 der BauNVO 1968 übernimmt, definiert die vorliegende Bebauungsplankonzeption nur die

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

als ausnahmsweise zulässig. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO 1990 werden die

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Vorhaben des § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als nicht zulässig ausgeklammert, da Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen übermäßige Verkehrsströme in das kleine Baugebiet hineinziehen würden, Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen gemessen an der Größe des neuen Baugebietes übermäßig großen Flächenanspruch geltend machen würden, die keine Wohnnutzungen mehr zuließen und ferner Tankstellen aus dem laufenden Betrieb Schallemissionen abstrahlen, die ein ruhiges Wohnen beeinträchtigen würden.

Der Zusatz „... sowie für sportliche Zwecke“ in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1968 ist in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 nicht mehr enthalten, sondern vom Ordnungsgeber in den Katalog der allgemein zulässigen Vorhaben in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 verschoben worden. Die in der Altfassung als ausnahmsweise zulässig genannten Ställe für Kleintierhaltung sind im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen der jetzt geltenden BauNVO von 1990 nicht mehr enthalten und entfallen in der Aufzählung. Sie sind aber als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 0,8 begrenzt. Eine Verringerung der GRZ 0,4 zöge angesichts der angestrebten kleinen Baugrundstücksgrößen von rund 400 qm eine Einengung auf zu geringe Hauptgebäudegrundflächen nach sich. Aufgrund der gewählten Bemessung auf maximal GRZ 0,4 ergibt sich bei einem 400 qm großen Grundstück z. B. eine ausreichende Grundfläche des Hauptgebäudes von max. 160 qm. Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,8 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

Ferner bestimmt die vorliegende Neuaufstellung das Maß der baulichen Nutzung (abgesehen von der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 1030, die schon bebaut ist) abweichend von der Altfassung im Allgemeinen durch eine Festsetzungskombination von maximal 2 Vollgeschossen und der maximalen Traufhöhen wie folgt:

Für die Grundstücke insgesamt gilt: „Traufhöhe max. 4,25 m bergseits über Terrain“. Diese Festsetzung erlaubt u. a. eine ausreichende Sockelhöhe bergseits und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Erzwungene Abgrabungen allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Traufhöhen werden somit vermieden. Des weiteren ist folgendes auszuführen:

Exkurs zur Zahl der Vollgeschosse und Bemessung der Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO und §§ 18 und 20 BauNVO)

Die Festsetzung der genannten Geschosshöhen und Traufhöhen von 4,25 m über Terrain bzw. über Fahrbahnoberkante gründet auf folgenden Überlegungen:

- a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke - senkrecht gemessen - errichten zu können, wurde die Traufhöhe auf die genannten Maße begrenzt. Das jeweilige Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25 m bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 0,75 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Bei diesen maximalen Abmessungen würde bei einem Haus von 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung sowie mit ge-

räumigen Dachgauben im Dach bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung definiert als Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.

b) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Dachgeschoss nicht zum 2. Vollgeschoss wird, besteht die Möglichkeit, im Kellergeschoss (Souterrain) rechnerisch ein 2. Vollgeschoss zu schaffen. Dieses wird nur bei wenigen Grundstücken aufgrund der geringen Hangneigung der Fall sein.

c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von maximaler Geschosshöhe und der maximalen Traufhöhe auf max. 4,25 m bergwärts über Terrain wird in allen genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, um aufgrund des damit vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Ferner sichert die Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrstrom in das Baugebiet hineingezogen wird und ein traditionelles Einfamilienhausgebiet entstehen kann.

Vorstehendes gilt nicht für die Teilfläche des Flurstücks 1030: Auf eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude und auf eine Festsetzung der max. Traufhöhe wird hier verzichtet, um das mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk bereits bebaute Grundstück nicht im Übermaß bzw. über die Festsetzungen der Altfassung hinaus zu beschränken, was städtebaulich nicht begründet werden könnte.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Da der Ortskern Wennemen mit dem vorherrschenden Schwarz-Weiß-Charakter der Bebauung im unmittelbaren Nahbereich anschließt und der Geltungsbereich mit der projektierten Bebauung aufgrund seiner Lage in das Orts- und Landschaftsbild hinein wirkt, ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Bauordnung als Rahmenfestsetzungen getroffen, die von den baugestalterischen Festsetzungen der Altfassung abweichen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl gesichert werden.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“ eingeflossen und weichen von den Gestaltungsvorschriften der Altfassung, welche im Geltungsbereich Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 4° als zulässig festsetzte, wie folgt ab:

Die Bebauungsplankonzeption definiert für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° als zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35°, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und insofern die Charakteristik eines Satteldaches überwiegend erhalten bleibt.

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Carports und Nebengebäude, sind keine Dachformen oder -neigungen vorgeschrieben.

Die Festsetzung dieser Dachneigungen harmonisiert mit den vorhandenen Baustrukturen in der näheren Umgebung und gewährleistet, dass auch Fertighäuser mit 35° Dachneigung realisiert werden können.

Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.

Die Systeme zur rationellen Energieverwendung sind vielseitig verwendbar und baulich anpassungsfähig und bieten damit Raum für individuelle Lösungen gerade bei Einzelhäusern, so dass

es nicht erforderlich ist, die Dachfirste in eine bestimmte Himmelsrichtung durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu orientieren.

Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m (= ein Sparrenfeld) betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen, Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte zulässig sind.

Drempel von maximal 0,75 m sind zulässig.

Die Festsetzungen zur nicht näher nach oben begrenzten Dachneigung und zur Zulässigkeit von Drempeln wurden in die Änderungskonzeption aufgenommen, um den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu ermöglichen.

Des weiteren gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen.

Nebenfirste und Dachaufbauten sind zur Unterordnung in die Dachfläche ferner mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von anthrazitfarbenem Material zulässig.

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem glatten Putz) sowie mit Holzverbretterung (naturfarben oder weiß). Zulässig sind auch massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. „Weiß“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern sind zum Zwecke einer verträglichen Ausgestaltung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“ mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

Eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet. Die Löschwasserentnahmestellen können in einem Abstand von ca. 100 m eingerichtet werden. Die gesamte Löschwassermenge steht in einem Radius von 300 m zur Verfügung.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Der vorliegende Geltungsbereich ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem im Ortskern Wennemen und in dem östlich hiervon bereits fast vollständig bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bergheim-Schneckenacker“, also im unmittelbar angrenzenden Nahbereich fertiggestellt.

Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Dieses ist hier der Fall. Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient. Des Weiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt.

7. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches auch bei einer Bebauungsplan-Neuaufstellung im Sinne einer Änderung der Altfassung zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu mindern.

Der vorliegende Eingriff besteht gegenüber den Festsetzungen der Altfassung in der Ausdehnung potentiell überbaubarer Grundstücksflächen. Andererseits entfällt die in der Altfassung vorgesehene Gemeinschaftsgaragenfläche mit 26 Garagen. Außerdem reduziert die vorliegende Erschließungskonzeption die Breite der Erschließungsstraße auf 5,5 m bzw. 4,0 m und unterschreitet damit die in der Altfassung festgesetzte Erschließungsfläche (Breite 10,5 m). Im Saldo ergibt sich eine Verringerung der Eingriffsintensität.

Im Einzelnen:

Eingriffsbilanzierung:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilplan A – „Osterbruch“ bereits von der Altfassung überplant war, ist vom Rechtsstatus, also von den Festsetzungen der Altfassung mit ihren spezifischen Wertfaktoren entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002, auszugehen. Die nachstehende Berechnung geht ferner von der Prämisse aus, dass die GRZ 0,4 nicht um zusätzlich max. 50 % für die Realisierung von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden muss, da diese unter Pos. 1 bis 3 genannten Versiegelungen bereits von der gewählten, relativ hoch angesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 abgedeckt sein werden. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % ist dem Grundsatz nach in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Diesbezüglich wird in Kap. 4.4.2 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 folgende Aussage getroffen:

"Bei der Ermittlung des Umfanges der zu erwartenden Eingriffe hat die Gemeinde in der Regel von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen, sie kann aber ihre Erfahrungswerte berücksichtigen, in welchem Umfang Bauwillige Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen."

Mit Blick auf die angrenzende Baustrukturen in dem östlich hiervon bereits fast vollständig bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bergheim-Schneckenacker“ und angesichts der relativ hoch angesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 kann davon ausgegangen werden, dass im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ knapp unterschreiten wird.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.130	1	Gemeinschaftsgaragen (GGA)	0	0
1.096	1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	0
180	1	öffentliche und private Fußwege	0	0
2.519	1	überbaubare Grundstücksfläche: 2.519 m ² innerhalb der Baugrenzen realisierbar	0	0
5.216	16	Hausgärten: 5.216 m ²	3	15.648
10.141				15.648 ≙ 100 %

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
905	1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (M1, M2) und privater befahrbarer Wohnweg	0	0
178	1	öffentliche Fußwege F1 und F2	0	0
87	2	Privatstraße (GFL) – Drainpflaster –	1	87
3.559	1	Überbaubare Grundstücksfläche Nettowohnbauland: 8.898 m ² 8.898 m ² x GRZ 0,4 = 3.559	0	0
5.339	16	Hausgärten 8.898 m ² - 3.559 m ² = 5.339	3	16.017
73	25	Wegebegleitgrün – als Hecke auszubilden –	5	365
10.141		Zwischensumme		
201	25	zu erhaltende Hecken	5	1.005
				17.474 ≙ 111%

(Die laufenden Ordnungsnummern in den vorstehenden Tabellen korrespondieren mit den laufenden Ordnungsnummern der Biototypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996, Stand April 2002).

Ergebnis:

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsgrad von 111 % unter Einrechnung der zu erhaltenden Hecken. Die zu erhaltenden Hecken wurden im vorliegenden Fall nicht explizit als „Ausgleichsmaßnahmen“ gewürdigt, da es selbstverständlich ist, dass vorhandene Hecken -- soweit möglich und sinnvoll-- aus Gründen des Kleinklimas, der Gartengestaltung und Ortsbildpflege sowie des Sichtschutzes erhalten werden. Ferner werden durch die zu erhaltenden Hecken Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten geschützt und erhalten. Vorhandene Hecken, die der Neuparzellierung im Wege stehen, können unter Einsatz von Maschinen ausgegraben und versetzt werden.

Als Ergebnis ist zu konstatieren, dass Ausgleichsmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen nicht erforderlich werden.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Dessen ungeachtet wird in den vorliegenden Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

"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 Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205275) und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)".

9. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor und werden auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich heraus nicht hervorgehen.

Betriebliche Veränderungen der geruchsemittierenden landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen des Bebauungsplangeltungsbereiches auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstück 903 sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig, da der Betrieb

- o auf die bereits bestehende Bebauung
- o auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bergheim-Schneckenacker“, Rechtskraft 15.09.1973, der in unmittelbarer Nachbarschaft ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festsetzt

Rücksicht nehmen muss.

Gelegentlich auftretende landwirtschaftliche Gerüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilfläche A – „Osterbruch“ nicht ausgeschlossen.

10. Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Es handelt sich im Geltungsbereich um Flächen, die seit Jahrzehnten gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden und von denen keine ungesunden Wirkungen auf die projektierte Wohnnutzung zu erwarten sind.

11. Flächenbilanz

1.	Öffentliche Straßen M1 und M2 und privater befahrbarer Wohnweg	905 m ²
2.	Öffentliche Fußwege F1 und F2	178 m ²
3.	Öffentliches Wegebegleitgrün	73 m ²
4.	Privatstraße (GFL)	87 m ²
5.	Nettowohnbauland	8.898 m ²
		Σ 10.141 m²

12. Kosten und Realisierung

Erschließungskosten:

Der Stadt Meschede entstehen voraussichtlich keine Kosten. Die Erschließung wird von einem privaten Erschließungsträger übernommen. Die Pflicht der Stadt Meschede, mind. 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen, entfällt für das neu festzusetzende öffentliche Erschließungsstraßennetz incl. Wegebegleitgrün sowie für Ausbaumaßnahmen und Anpassungsarbeiten im Einmündungsbereich der vorgesehenen Planstraße in die bestehende Straße „Osterbruch“ wegen des abzuschließenden Erschließungsvertrages (§ 124 Abs. 2 letzter Satz BauGB).

Der Bau des im Geltungsbereich gelegenen zusätzlichen Fußwegenetzes wird ebenfalls durch den Erschließungsträger übernommen. Die ausparzellierten neuen Fußwegparzellen, wie auch die übrigen Straßenflächen incl. Wegebegleitgrün, gehen nach der Fertigstellung kostenlos in das Eigentum der Stadt Meschede über.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen ebenfalls nicht, da der Geltungsbereich bereits rechtskräftig überplant war und die Eingriffsintensität sich nicht erhöht, sondern im Gegenteil nach der vorliegenden Bilanzierung gegenüber den Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung ein Biotoppunkte-Ergebnis von 111 % erreicht wird.

Kosten für die Ordnung des Grund und Bodens:

Die bodenordnenden Maßnahmen werden freiwillig auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Entschädigungen:

Entschädigungszahlungen wegen der Aufhebung eines Teilbereiches der Altfassung auf der Grundlage der §§ 39 bis 44 BauGB entstehen der Stadt Meschede nicht.

13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

- a. Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen
- b. Ergänzung von Höhenfestsetzungen im Straßennetz
- c. Einzeichnung der Straßenböschungen unter der Rubrik: „Sonstige Darstellungen ohne Normencharakter“
- d. Ergänzung der gestalterischen Vorschriften für Einfriedigungen und Bepflanzungen wie folgt: „Beidseitig parallel zu der Mischfläche M2 ist ein 1,00 m tiefer Grundstücksstreifen von Bepflanzungen außer niedrigem Bewuchs wie z. B. Bodendecker etc. sowie von Einfriedigungen freizuhalten.“
- e. Ergänzung der Begründung in Kap. 6. um Ausführungen zur ausreichenden Löschwasserversorgung.

f.

Ergänzung der Begründung in Kap. 9. um Ausführungen zur Nähe einer landwirtschaftlichen Hofstelle und zu dem Umstand, dass gelegentlich auftretende landwirtschaftliche Gerüche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 – Teilfläche A – „Osterbruch“ nicht ausgeschlossen sind.

14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sind nicht eingeflossen.

Meschede, 16.09.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter