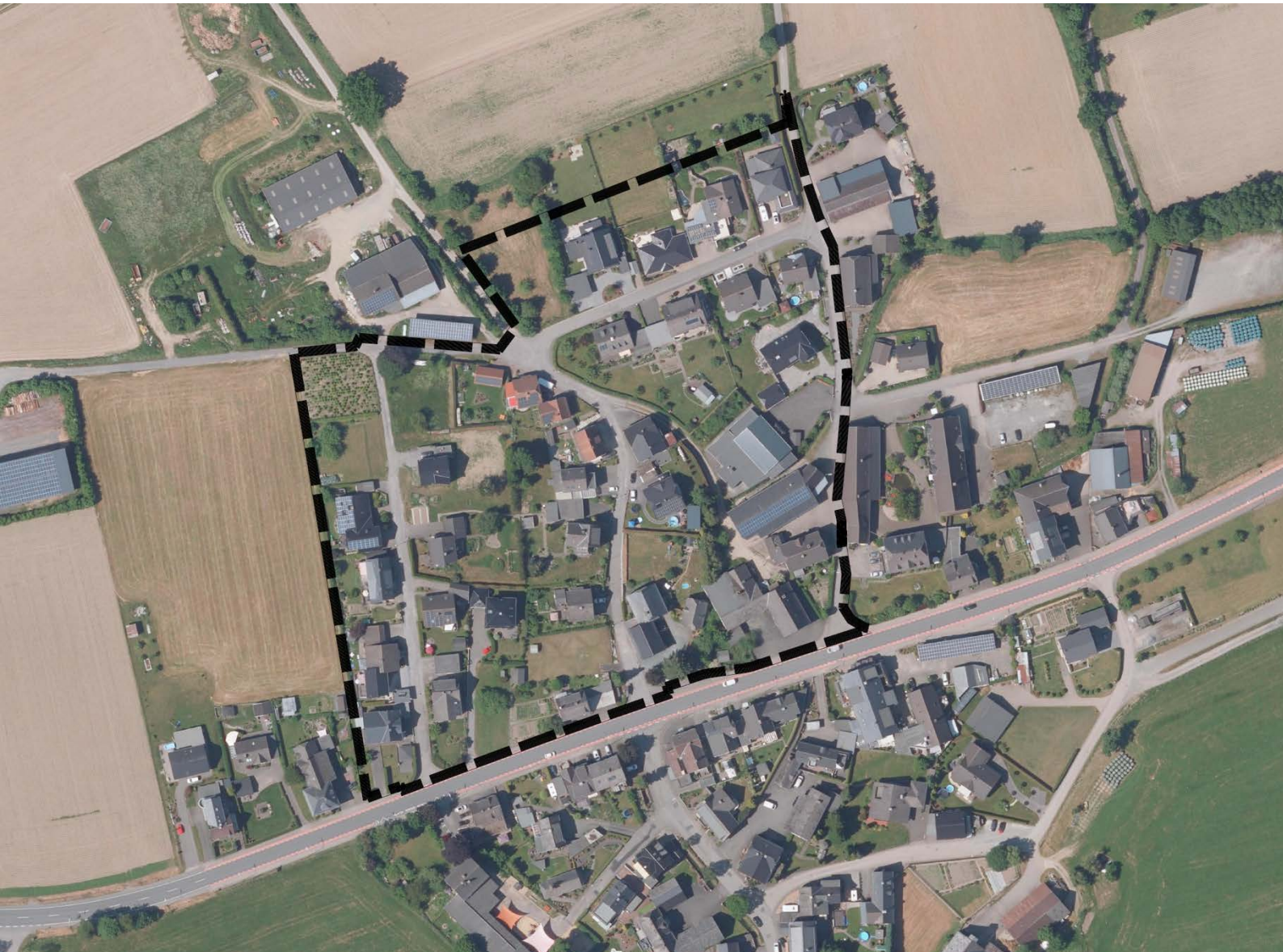


Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 179**  
**"Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**  
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede



## Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Stand: 15. Februar 2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Meschede, 2023

Loth Städtebau und Stadtplanung  
Marburger Tor 4 - 6  
57072 Siegen  
Tel. 0271 - 67349477  
E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)  
[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)

The logo for LOTH consists of the letters 'LOTH' in a bold, green, sans-serif font. The letter 'O' is replaced by a grey circle with a white dot in the center, resembling an eye or a stylized 'O'.

Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil A Begründung</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Einführung</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung                | 3         |
| 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets                            | 3         |
| <b>2. Ausgangssituation</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1. Stadträumliche Einbindung                                      | 6         |
| 2.2. Bebauung und Nutzung   | 6         |
| 2.3. Verkehrserschließung und -anbindung                            | 6         |
| 2.4. Ver- und Entsorgung  | 7         |
| 2.5. Natur, Landschaft, Umwelt                                      | 7         |
| 2.6. Weitere relevante Inhalte                                      | 8         |
| <b>3. Planungsbindungen</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation                           | 9         |
| 3.2. Landes- und Regionalplanung                                    | 9         |
| 3.3. Flächennutzungsplan  | 10        |
| 3.4. Landschaftsplanung   | 11        |
| 3.5. Fachplanungen  | 13        |
| <b>4. Städtebauliche Konzeption</b>                                 | <b>13</b> |
| 4.1. Ziele und Zwecke der Planung                                   | 13        |
| 4.2. Erschließung   | 13        |
| <b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>                              | <b>15</b> |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung                                      | 15        |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung                                      | 16        |
| 5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen        | 17        |
| 5.4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte               | 18        |
| 5.5. Wasserflächen / Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind | 18        |
| 5.6. Altlasten  | 18        |
| 5.7. Kompensationsmaßnahmen   | 18        |
| 5.8. Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung        | 19        |
| 5.9. Nachrichtliche Übernahmen                                      | 21        |
| 5.10. Hinweise  | 21        |
| <b>6. Umweltbericht</b>   | <b>22</b> |
| <b>7. Planungs- und Standortalternativen</b>                        | <b>22</b> |

**Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**  
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>8. Auswirkungen der Planung</b> | <b>22</b> |
| 8.1. Auswirkungen auf Nutzungen    | 22        |
| 8.2. Verkehr                       | 22        |
| 8.3. Ver- und Entsorgung           | 23        |
| 8.4. Natur, Landschaft, Umwelt     | 23        |
| 8.5. Bodenordnende Maßnahmen       | 23        |
| 8.6. Kosten und Finanzierung       | 23        |
| <b>9. Flächenbilanz</b>            | <b>24</b> |
| <b>10. Verfahren</b>               | <b>24</b> |
| <b>11. Rechtsgrundlagen</b>        | <b>26</b> |

**Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Kreis- und Hochschulstadt Meschede.**

## **Teil A Begründung**

### **1. Einführung**

#### **1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ überplant einen Teilbereich des Ortsteils Wallen in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Die Straßen „Zum Heidtfeld“ und „Auf der Wauert“ sind sanierungsbedürftig. Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede beabsichtigt, die Straße „Zum Heidtfeld“ zu erneuern und die Straße „Auf der Wauert“ ebenfalls zu erneuern und teilweise erstmalig herzustellen. Das Plangebiet ist entlang der Straßen nahezu vollständig bebaut, es gibt nur noch wenige unbebaute Grundstücke im Plangebiet. Um eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Berechnung und Erhebung von Anliegerbeiträgen zum Straßenausbau zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Straßenverkehrsflächen und für die Grundstücke im Plangebiet die Art und das Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Das Gebiet soll dabei in seinem Bestand gesichert werden. Auf den bislang unbebauten Grundstücken, die von den Straßen im Plangebiet erschlossen werden, wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Der Bebauungsplan setzt keine überbaubaren Flächen fest, sodass es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

#### **1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Das Stadtzentrum von Meschede liegt östlich in ca. 7 km Entfernung.

Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Ebene nördlich der „Caller Straße“ auf einer Höhe zwischen ca. 291 m und 299 m ü. NHN.

Das ca. 3,77 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Calle, Flur 26 die Flurstücke 8, 20 bis 23, 26 bis 29, 31, 32, 37 bis 43, 54, 55, 71, 73, 142, 154, 160 bis 162, 164 bis 173, 176, 177 180, 181, 188, 189, 194, 195 sowie teilweise die Flurstücke 16, 19, 184, 185, 192, 193.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wiesenflächen,
- im Osten durch die Straße „Hallohweg“,
- im Süden durch die „Caller Straße“ bzw. „Kleine Straße“,
- im Westen durch angrenzende Wiesenflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



**Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**  
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

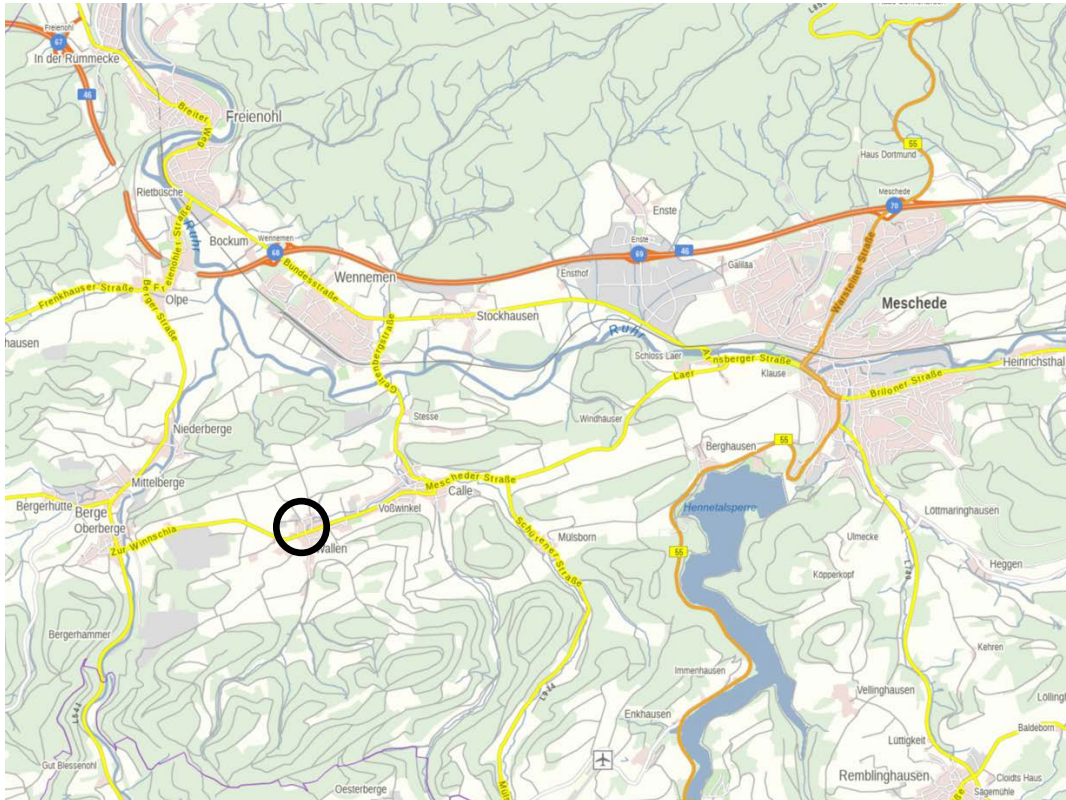


Abbildung 1: Stadtgebiet von Meschede mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.  
(Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

**Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**  
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

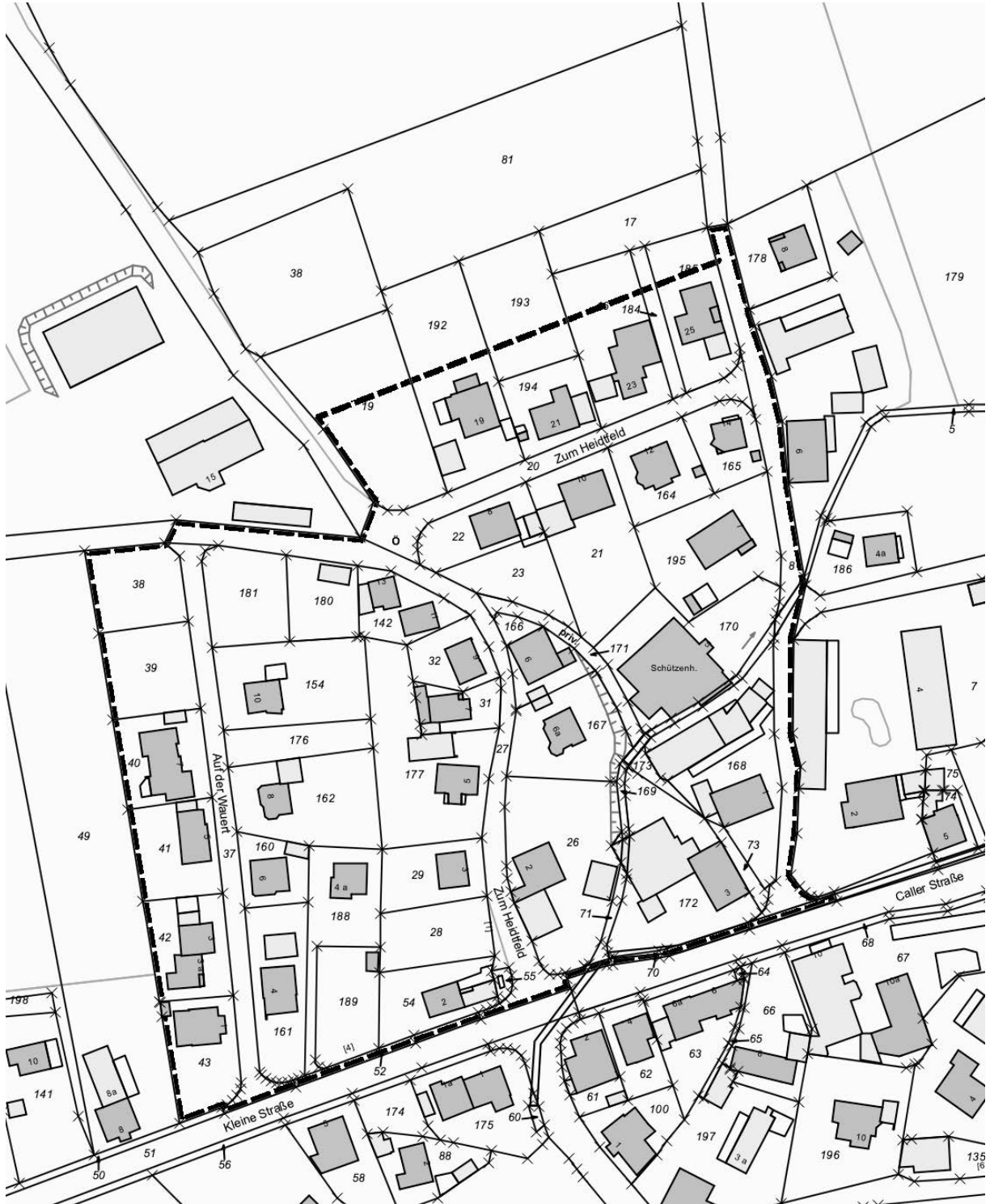


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: 15.07.2022)

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wallen und liegt etwa 7 km vom Stadtzentrum der Stadt Meschede entfernt. Im Ortsteil leben zurzeit 496 EinwohnerInnen<sup>1</sup>. Der Ortsteil ist vorwiegend durch Wohnnutzung sowie durch einige landwirtschaftliche Betriebe und nicht störendes Gewerbe geprägt und von Wiesen- und Weideflächen umgeben.

Das Plangebiet steigt von ca. 291 m üNNH im Osten auf ca. 299 m üNNH im Westen an.

### **2.2. Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet weist eine für den ländlichen Raum typische Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Es handelt sich um eine organisch gewachsene Ortsstruktur. Insbesondere entlang der Straßen „Auf der Wauert“ und „Zum Heidtfeld“ dominiert die Wohnnutzung, es finden sich aber auch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen und nicht störende Gewerbenutzungen. Entlang des Hallowwegs, im Südosten des Plangebietes, befinden sich sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen. In diesem Bereich befindet sich auch eine Mehrzweckhalle des Sportvereins. Die vorhandene Bebauung dort etwas dichter als im restlichen Plangebiet. Insgesamt wird die Bebauung im Plangebiet geprägt von freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern. Teilweise handelt es sich auch um (ehemals) für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Gebäude, wie z. B. Scheunen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, es gibt aber auch andere Dachformen wie z. B. Krüppelwalmdächer oder Zeldächer im Plangebiet. Die Häuserfassaden sind meist in hellen Farbtönen gestrichen. Es finden sich auch einige Gebäude mit Sichtfachwerk mit weißen Gefachen und schwarzen Balken. Die jüngsten Gebäude im Plangebiet wurden im Frühjahr 2022 errichtet.

### **2.3. Verkehrserschließung und -anbindung**

#### **Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Hauptverkehrsverbindung in Wallen bildet die „Caller Straße / Kleine Straße“ (L 840), welche den Ortsteil mit dem überörtlichen Straßennetz verbindet. In ihrer Verlängerung führt die Caller Straße im Osten ins Stadtzentrum von Meschede. In westlicher Richtung sind über die L 840 die Städte Arnsberg, Eslohe und Sundern zu erreichen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient den Ortsteil Wallen mit der Buslinie C4 die den Ort in einer stündlichen Taktung anfährt. Die Buslinie führt in östlicher

---

<sup>1</sup> [Meschede – Einwohnerstatistik 2021](#). Abgerufen von: [meschede.de](http://meschede.de) am 28. August 2021



## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Richtung bis zum Bahnhof im Zentrum von Meschede und in östlicher Richtung bis nach Grevenstein.

### **2.4. Ver- und Entsorgung**

#### **Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung im Plangebiet erfolgt im Auftrag der Stadt Meschede durch einen privaten Entsorgungsbetrieb.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Versorgungsträger für Trink- und Löschwasser im Plangebiet ist die Hochsauerlandwasser GmbH.

#### **Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an das Strom- und Gasnetz angeschlossen. Versorgungsträger für Strom und Gas ist die Westnetz GmbH.

#### **Abwasser/ Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Träger der Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist der Ruhrverband. Das Bestandsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Bestandsbebauung ist vollständig an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Im Norden des Plangebietes verlaufen außerdem zwei Niederschlagswasserkanäle, die Niederschlagswasser in den Waller Bach einleiten.

### **2.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **Biotope**

In einiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Biotope BK-4615-0054, BK-4615-0055 und BK-4615-0070. Die Biotope werden durch die Planungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.<sup>2</sup>

#### **Fauna-/Flora- Habitat**

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet ist beinahe vollständig anthropogen überprägt und bebaut. Vorkommen besonderer Tierarten sind nicht bekannt.

#### **Gewässer**

Durch das Gebiet fließt der Waller Bach. Der Bach fließt teils verrohrt, teils unverrohrt unter und zwischen den Häusern durch den südöstlichen Teil des Plangebietes. Der Bach fließt von Osten nach Westen durch das Plangebiet und führt im weiteren Verlauf in den Nachbarort Calle, in welchem der Waller Bach in der Kelbke mündet.

---

<sup>2</sup> Schutzwürdige Biotope in NRW. Abgerufen von: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>

## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

### Klima

Das Plangebiet weist keine Besonderheiten im Hinblick auf klimatische Funktionen auf. Der Ortsteil Wallen ist von Wiesen- und Weiden umgeben, die sich positiv auf das Mikroklima am Ort auswirken.

### Landschaftsbild

Der Ortsteil Wallen ist ländlich bzw. regionaltypisch geprägt. Die vorhandene Bebauung fügt sich durch eine weitgehend homogene Gebäudegestaltung (helle Fassaden, dunkle Dächer, überwiegend Satteldächer, einheitliche Gebäudehöhen) harmonisch in das Landschaftsbild ein.

## 2.6. Weitere relevante Inhalte

### Altlasten

Am nördlichen Rand liegt die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 194615-2866, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht. Es wird dabei davon ausgegangen, dass es sich lediglich um eine Aufschüttung handelt. Nach Auskunft des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 46 Abfallwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich um eine Abtablagerung. Auf einem historischen Luftbild aus dem Jahr 1971 wurde hier eine Basisaufschüttung erkannt. Informationen über das abgelagerte Material liegen nicht vor.

### Böden und Bergbau

Im Plangebiet ist nach Informationen des geologischen Dienstes NRW kein Bergbau umgegangen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Karstgebiet.



## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Abbildung 3: Bergbauvorkommen (Quelle: [http://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/Buerger.html](http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html) Boden und Altlasten)

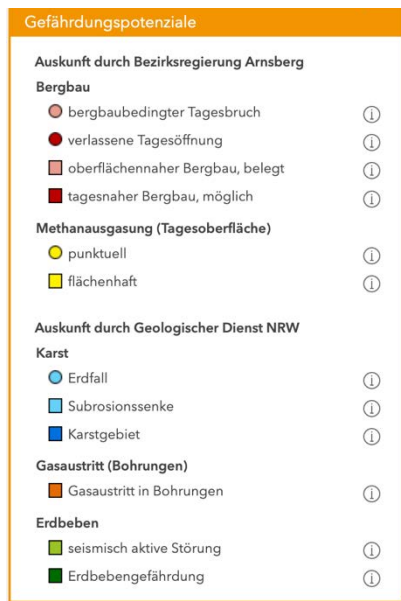


Abbildung 4: Legende Gefährdungspotenziale des Untergrundes (Quelle: [http://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/Buerger.html](http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html) Boden und Altlasten)

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kultur-gutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

### Bodendenkmäler

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt / Bergbaure-likte und zudem auch Verhüttungsplätze, steinzeitliche, mesolithische, neolithische so-wie neuzeitliche Lesefundstellen und eine Lesefundstelle unbestimmter Zeitstellung be-kannt.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für das Plangebiet bisher nicht. Die Genehmi-gung von Vorhaben im Plangebiet erfolgte bislang auf Grundlage der § 34 und § 35 BauGB.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

#### **Landesentwicklungsplanung**

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum deklariert. Im Hinblick auf



## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

die in der Landesplanung formulierten Vorgaben entsprechen die Planungen dem Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“.

### Regionalplan

Die Stadt Meschede liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Arnsberg, Blatt 13. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB) festgelegt. Die Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die beabsichtigte Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet / Dorfgebiet entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Freiraum und Agrarbereichs.

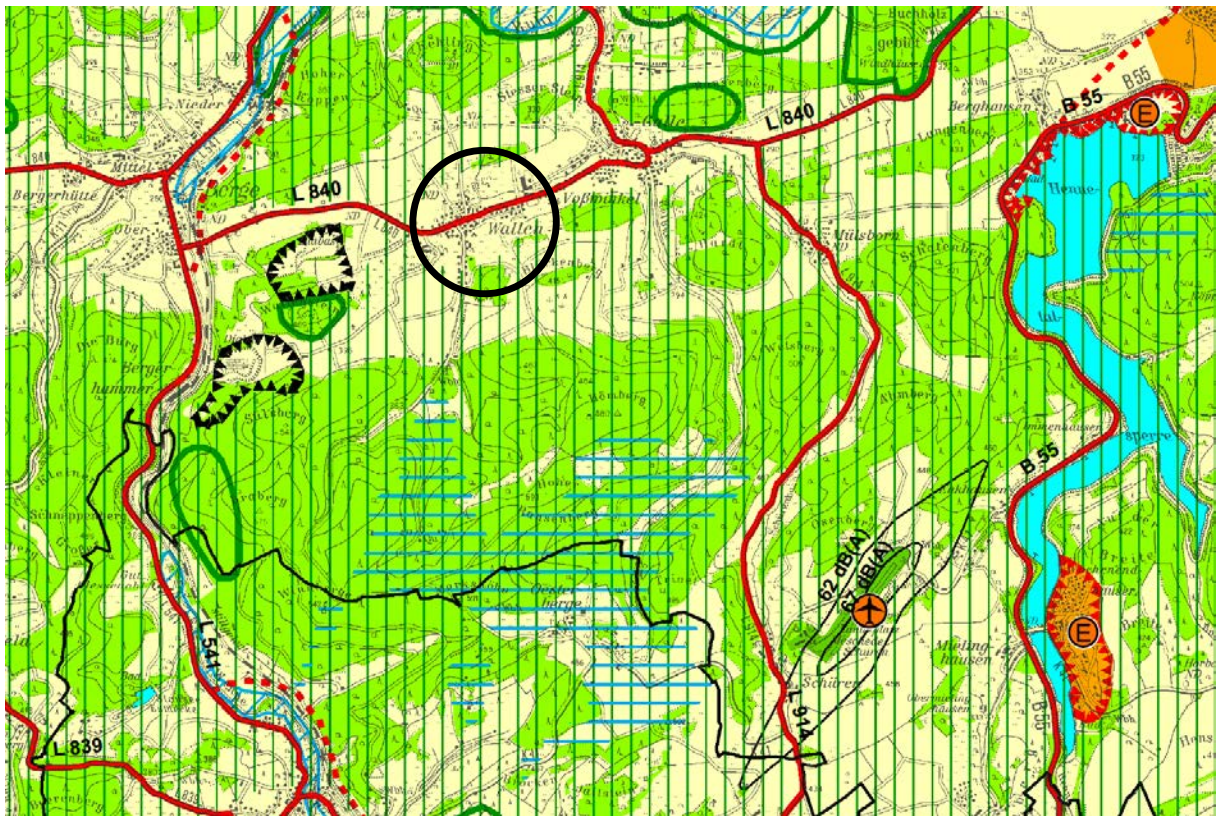


Abbildung 4: Regionalplan Arnsberg, Blatt 13, Ausschnitt

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Stadt Meschede ist das Plangebiet als vorhandenes bzw. geplantes Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) und Dorfgebiet (MD) entspricht den Darstellungen des FNP. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



**Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**  
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

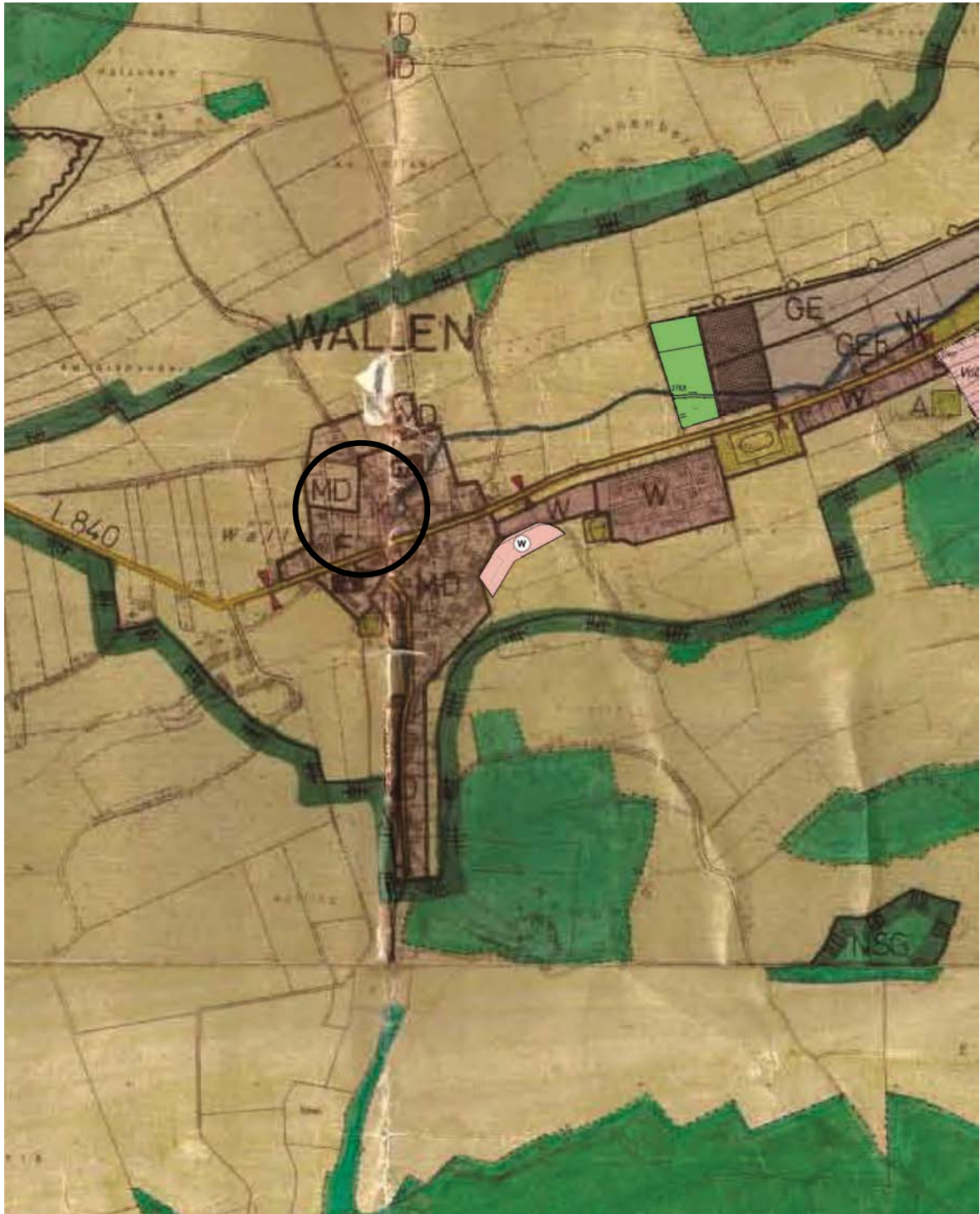


Abbildung 5: FNP Stadt Meschede, Ausschnitt

### 3.4. Landschaftsplanung

#### Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes grenzen Flächen an das Plangebiet an, die sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Meschede befinden. Die Flächen zählen zum Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.22 „Offenland um Calle und Wallen“ vom Typ B „Ortsrandlage,



## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Landschaftscharakter“ (s. Abb. 6 & 7). Für Landschaftsschutzgebiete vom Typ B wird folgender Schutzzweck formuliert:

*„Sicherung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft im Nahbereich der Ortslagen sowie in alten landwirtschaftlichen Vorranggebieten insbesondere durch deren Offenhaltung; Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich seines Artenspektrums und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (hier: leistungsfähige Böden); Umsetzung der Entwicklungsziele 1.1 und – primär – 1.5 zum Schutz des spezifischen Charakters und der Identität der landschaftlichen Teilräume; entsprechend dem Schutzzweck unter 2.3.1 auch Ergänzung der strenger geschützten Teile dieses Naturraums durch den Schutz ihrer Umgebung vor Eingriffen, die den herausragenden Wert dieser Naturschutzgebiete und Schutzobjekte mindern könnten (Pufferzonenfunktion); Erhaltung der im gesamten Gebiet verstreut anzutreffenden kulturhistorischen Relikte.“*

Nördlich des Plangebietes liegt außerdem das Naturdenkmal 2.2.25 „Eiche“

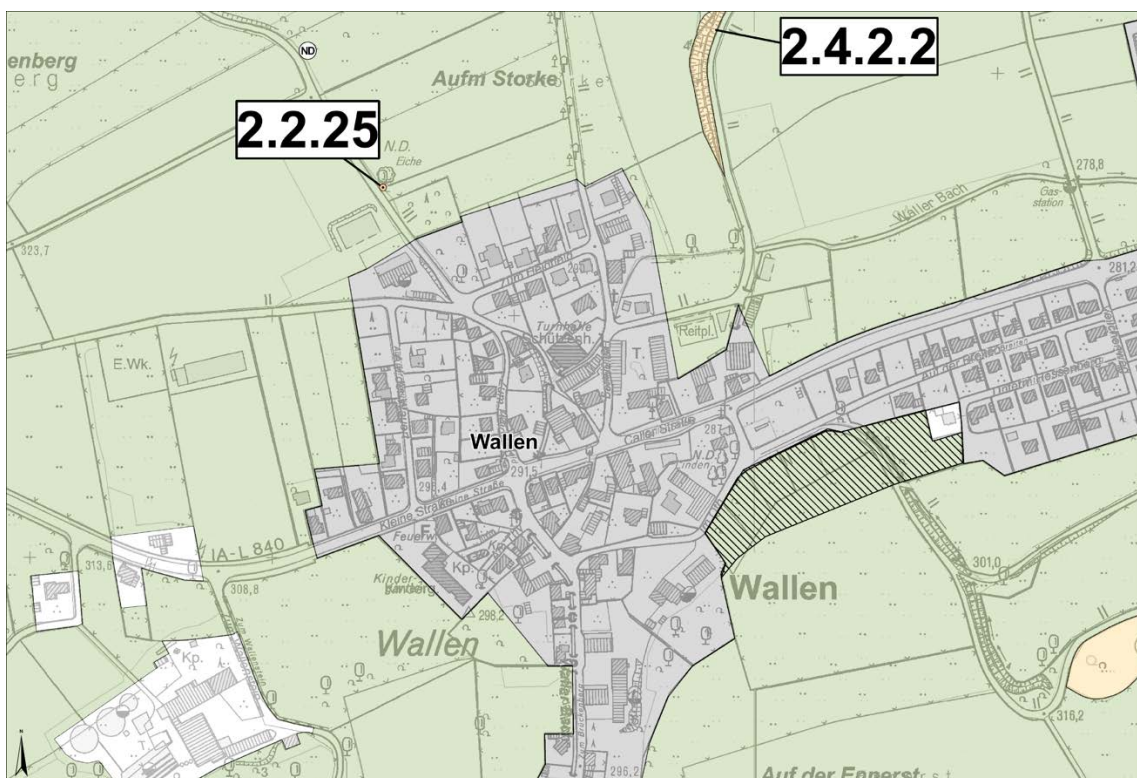


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Meschede (Quelle: gis.hochsauerlandkreis.de)

# Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede


















|   |   |
|---|---|
| <b>Festsetzungen</b><br><b>Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 BNatSchG)</b><br> Naturschutzgebiet - NSG - (§ 23 BNatSchG)<br> Landschaftsschutzgebiet - LSG - (§ 26 BNatSchG)<br>- Typ A "Allgemeiner Landschaftsschutz"<br> - Typ B "Ortsrandlage, Landschaftscharakter"<br> - Typ C "Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland"<br> Naturdenkmal - ND - (§ 28 BNatSchG)<br>ND, punktuelle Darstellung<br> Geschützter Landschaftsbestandteil - LB - (§ 29 BNatSchG)<br>LB, punktuelle Darstellung<br> LB, flächenhafte Darstellung<br><b>Zweckbestimmung für Brachflächen - B - (§ 11 LNatSchG NRW)</b><br> Brachfläche<br><b>Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme - EPE - (§ 13 LNatSchG NRW)</b><br> Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme<br><small>Die für die Einzelfestsetzungen geltenden Bestimmungen und Erklärungen sind unter den in der Karte angegebenen Nummern im Textteil niedergelegt.</small> | <b>Sonstige Signaturen</b><br> Räumlicher Geltungsbereich des Landschaftsplanes (Außengrenze)<br> Fläche außerhalb des Geltungsbereiches<br> Fläche ohne Festsetzung<br> Fläche mit Hinweisen im Text                 |
|   | <b>Nachrichtliche Darstellungen</b><br><b>Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW)</b><br> punktuelle Darstellung<br> linienhafte Darstellung<br> flächige Darstellung<br> FFH - Gebiet |

Abb. 7: Legende des Landschaftsplanes Meschede (Quelle: gis.hochsauerlandkreis.de)

## 3.5. Fachplanungen

Der Bebauungsplan setzt in weiten Teilen den vorhandenen Bestand fest. Sonstige Fachplanungen werden von der Planung nicht berührt.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planungen ist es, den vorhandenen Bestand im Gebiet festzusetzen und somit eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. Straßenausbaubeiträgen zu schaffen. Hierzu sollen die Verkehrsflächen und für die anliegenden Grundstücke die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen ergeben sich entlang der Straßen „Auf der Wauert“ und „Zum Heidtfeld“ Nachverdichtungsmöglichkeiten.

### 4.2. Erschließung

#### Verkehr

Alle Grundstücke im Plangebiet sind durch die Straßen „Auf der Wauert“, „Zum Heidtfeld“ und „Hallohweg“ vollständig erschlossen. Die Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der Straße „Zum Heidtfeld“, welcher als Stichweg ausgebildet ist, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und soll von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede veräußert werden. Die Straßen „Auf der Wauert“, „Zum Heidtfeld“ und „Hallohweg“ schließen alle im Süden an die L 840 an, welche das

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Plangebiet nach Westen in Richtung Sundern und nach Osten an die Ortsmitte von Meschede anbindet.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet durch Ver- und Entsorgungsanlagen ist vollständig hergestellt. Für die noch unbebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit, an die vorhandenen Leitungsmedien im Plangebiet anzuschließen.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO und Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5 a BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Die Unterteilung des Gebietes orientiert sich an dem vorhandenen Bestand.

#### **Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**

Im Dorfgebiet (MD) **zulässig** sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

**Nicht zulässig** sind Tankstellen.

Die gemäß § 5 Abs. 3 bestehende Möglichkeit, Vergnügungsstätten zuzulassen, wird ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

#### **Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO)**

In den Dörflichen Wohngebiet (MDW 1 - 5) **zulässig** sind gemäß § 5 a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise zulässig** sind gemäß § 5 a Abs. 3 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,

**Nicht zulässig** sind Tankstellen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl**

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Dörflichen Wohngebieten (MDW) und im Dorfgebiet (MD) auf **0,6** festgesetzt.

Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die dörflichen Wohngebiete (MDW) ausgeschlossen.

Für das Dorfgebiet wird die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

#### **Geschossflächenzahl**

gemäß § 17 und § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den dörflichen Wohngebieten (MDW) und im Dorfgebiet (MD) auf **1,2** festgesetzt.



## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

### Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse in den dörflichen Wohngebieten (MDW) und im Dorfgebiet (MD) wird auf **zwei Vollgeschosse** festgesetzt. Dies entspricht überwiegend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ (Ausschnitt) (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung, Stand 28.07.2022)

### 5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### Bauweise

##### Offene Bauweise

Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Flächen

Für das Plangebiet werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 richtet.

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

### **Nebenanlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in den Baugebieten gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

### **5.4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

In den Plandarstellungen werden Flächen für Verkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden Flächen für öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

#### **Private Verkehrsflächen**

Der Stichweg der Straße „Zum Heidtfeld“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.5. Wasserflächen / Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Der Waller Bach wird als Wasserfläche festgesetzt.

Entlang des Gewässers „Waller Bach“ ist ein mindestens 3 m breiter Unterhaltungstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung, Geländeanfüllung und nicht nur zeitweisen Lagerung freizuhalten (§ 97 Abs. 4 LWG).

Dies dient auch dem Schutz vor Hochwasserschäden an den umliegenden Gebäuden.

### **5.6. Altlasten**

In der Planzeichnung wird die vorhandene Altlastenverdachtsfläche 194615-2866 dargestellt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht. Nach Auskunft des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 46 Abfallwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich um eine Altablagerung. Auf einem historischen Luftbild aus dem Jahr 1971 wurde hier eine Basisaufschüttung erkannt. Informationen über das abgelagerte Material liegen nicht vor. Im Zuge des Um- und Ausbaus der Straße „Zum Heidtfeld“ wird voraussichtlich in die Fläche eingegriffen. Sollten bei den Baumaßnahmen Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so ist umgehend die Polizei- und Ordnungsbehörde der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Tel. 0291/205-0) zu informieren.

### **5.7. Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe,

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es fallen somit keine Kompensationsmaßnahmen an.

### **5.8. Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung**

Für das Plangebiet werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, um ein Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild und in die Umgebungsbebauung auch in Zukunft sicherzustellen.

#### **Dachgestaltung**

Um den Bauherren möglichst großen Spielraum bei der Dachgestaltung zu geben und auch moderne Dachgestaltungen zuzulassen, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet. Lediglich Flachdächer sind aufgrund des ortsfremden Charakters am Hauptdach nicht zulässig. Um die regionaltypische Neigung von Dächern aufzugreifen, müssen Dachflächen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen. Dies gilt jedoch nur für das Hauptdach, nicht für untergeordnete Gebäude/Anlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Dachterrassen und eingeschossige Anbauten, wenn diese in Summe max. 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes umfassen.

Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen. Zulässig sind

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.

Bei Walm- und Zeltdächern gilt:

Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat --- waagrecht gemessen --- muss mind. 1,50 m betragen.

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die vorstehenden Regelungen zu den Dachaufbauten dienen ebenfalls dem Aufgreifen der historisch gewachsenen, örtlichen Gestaltungsgrundsätze bzw. der Vermeidung optisch zu massiver Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachfläche

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in regionaltypischen dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

### Dachüberstände

Dachüberstände dürfen entsprechend der Bebauung in der Umgebung an Giebelflächen (Ortgang) eine Sparrenfeldbreite von max. 0,70 m an der Traufe (waagrecht gemessen) betragen. In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

### Drempel

Drempel sind ebenfalls zulässig.

### Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung

Um die Entwicklung klimaneutraler/-verträglicher Energieerzeugungs- und Nutzungsformen zu unterstützen sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünungen sowie in das Dach hineinragende Glasflächen grundsätzlich zulässig. Dies gilt, soweit sich diese gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden, um den Ausbau dieser Energieerzeugungsformen sicherzustellen.

### **Fassade / Wandflächengestaltung**

Zur Beachtung der orts- und regionaltypischen Fassadengestaltungen sind die Wandflächen der Gebäude nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glattem Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch massive Holzhäuser.

"Weißfarben" 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.

Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden.

## **Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"**

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Für Sockelbereiche und Treppenaufgänge sind auch dezente, nicht leuchtende Farben zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports.

### **5.9. Nachrichtliche Übernahmen**

Der Verlauf des Waller Baches wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **5.10. Hinweise**

#### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen (siehe Kap. 2.6).

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände gefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291-94-1647) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (02931 / 82-3896) unverzüglich zu informieren.

#### **Bodendenkmäler**

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Bodendenkmäler sind dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen (§ 17 DSchG NRW).

#### **Kampfmittelrückstände**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291-205-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.



## **6. Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

## **7. Planungs- und Standortalternativen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits zu großen Teilen bebaut und mit der Zeit aus einer Dorfsiedlung gewachsen ist. Die Suche nach Planungs- bzw. Standortalternativen erscheint vor diesem Hintergrund obsolet.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1. Auswirkungen auf Nutzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ überplant ein bereits bestehendes, vollständig erschlossenes Gebiet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ und den Nutzungen Dorfgebiet (MD) und Dörfliches Wohngebiet (MDW) werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

Die Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude legen Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild des Ortsteils Wallen und in das Landschaftsbild. Hinzu kommt die Festsetzung der GRZ auf 0,6 wodurch der mögliche Versiegelungsgrad eingeschränkt wird.

Die Begrenzung der Geschosshöhe sorgt dafür, dass sich neu entstehende Gebäude an der Topografie des Grundstücks orientieren und eine störende Fernwirkung vermieden wird. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine einheitliche Dachlandschaft erreicht, die sich in den Gebäudebestand einfügt.

### **8.2. Verkehr**

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet. Die Planung induziert keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im Gebiet.

### **8.3. Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil bebaut und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Grundstücke werden weitestgehend im Mischsystem entwässert. Es liegen aber auch einige Niederschlagswasserkanäle im Gebiet, die Niederschlagswasser in den Waller Bach einleiten. Um eine weitere Belastung des Waller Bachs bei Starkregenereignissen zu verhindern, sind hinzutretende bauliche Anlagen im Plangebiet an das Mischwassersystem anzuschließen.

#### **Energieversorgung**

Ggf. hinzutretende Gebäude können an das Nahwärmenetz des Bioenergiedorfes Wallen angeschlossen werden.

### **8.4. Natur, Landschaft, Umwelt**

Wie in Kap. 3.4 beschrieben, befindet sich das Plangebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.22 „Offenland um Calle und Wallen“ vom Typ B „Ortsrandlage, Landschaftscharakter“. Zudem liegt nördlich, in einiger Entfernung zum Plangebiet, das Naturdenkmal 2.2.25 „Eiche“. „Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.22 sowie auf das Naturdenkmal 2.2.25 erwartet.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,6 sichergestellt. Aufgrund der möglichen moderaten Flächenversiegelungen kann davon ausgegangen werden, dass das Klein- und damit das Bioklima nicht gestört und vorhandene Frischluftströme nicht unterbrochen werden.

Von zusätzlichen, über die bisher vorhandenen Emissionen hinausgehenden Umweltbelastungen sowie von durch die Planung möglicherweise entstehenden Konflikten, wird nicht ausgegangen.

### **8.5. Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen ausgelöst. Eine Stichstraße, die sich zurzeit im Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede befindet, soll künftig veräußert werden.

### **8.6. Kosten und Finanzierung**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Meschede keine weiteren Kosten.

## 9. Flächenbilanz

| <i>Pos.</i> | <i>Nutzung</i>                                   | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> |
|-------------|--|--------------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Dorfgebiet (MD)</b>                           | <b>4.563</b>                   |
|             | <b>davon nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> | <b>213</b>                     |
| <b>2</b>    | <b>Dörfliche Wohngebiete (MDW)</b>               | <b>27.467</b>                  |
|             | <b>davon nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> | <b>512</b>                     |
| <b>2</b>    | <b>Verkehrsflächen gesamt</b>                    | <b>5.465</b>                   |
| 2.1         | Öffentliche Verkehrsflächen                      | 5.187                          |
| 2.2         | Private Verkehrsflächen                          | 278                            |
| <b>2</b>    | <b>Wasserflächen</b>                             | <b>279</b>                     |
| <b>4</b>    | <b>Flächen gesamt</b>                            | <b>37.774</b>                  |

## 10. Verfahren

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Auf der Wauert / Zum Heidtfeld“ im Ortsteil Wallen beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht gem. § 13 a die Möglichkeit, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

## Bebauungsplan Nr. 179 "Auf der Wauert / Zum Heidtfeld"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

### Berechnung der zulässigen Grundfläche

#### Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche:

Um die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche zu ermitteln, ist zunächst die maßgebliche Grundstücksfläche zu ermitteln. Hierfür ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Nicht im Bauland liegen auch innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets solche Grundstücksflächen, die kraft Festsetzung des Bebauungsplans nicht für eine bauliche Nutzung bestimmt sind.

Somit ergeben sich für die im Bebauungsplan vorhandenen Baugebiete folgende maßgebliche Grundstücksflächen:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Maßgebliche Grundstücksflächen Dörfliche Wohngebiete (MDW): | 27.254 m <sup>2</sup> |
| Maßgebliche Grundflächen Dorfgebiet (MD):                   | 4.051 m <sup>2</sup>  |

#### Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:

Für die Dörflichen Wohngebiete (MDW) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Möglichkeit der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Für die Dorfgebiete (MD) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Möglichkeit der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Somit ergeben sich folgende zulässige Grundflächen:

|                                     |                |                             |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Zulässige Grundfläche MDW           | (27.254 x 0,6) | 16.352 m <sup>2</sup>       |
| Zulässige Grundfläche MD            | (4.051 x 0,8)  | 3.241 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zulässige Grundfläche gesamt</b> |                | <b>19.593 m<sup>2</sup></b> |

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Die Erstellung eines Landespflegerischen Fachbeitrags oder die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt auch die nach dem Beitragsrecht vorgeschriebene Beteiligung der Anlieger für den Straßenausbau.

## **11. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist