

## Erläuterungsbericht

### zur Innenbereichssatzung "Bei der Caller Mühle"

Stand: Satzungsbeschluß

#### 1. Vorbemerkung/Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 26.05.1994 beschlossen, daß für einen Teilbereich im Stadtteil Calle eine Satzung gem. § 4 Abs. 2 a Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch aufgestellt werden soll und den Stadtdirektor beauftragt, das Verfahren gem. § 34 Abs. 5 BauGB durchzuführen.

Für die betroffenen Bürger wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme während einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gasthof Pieper in Calle am 14.06.1994 und im anschließenden Auslegungszeitraum bis zum 30.06.1994 einschließlich im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Meschede vom 31.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem erhielten die Grundeigentümer im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 10.06.1994. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.06.1994 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 08.07.1994 einschließlich Stellungnahmen abzugeben. Die selbständige Gestaltungssatzung hat in vollem Umfange am Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen.

Am 07.09.1994 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der o.g. Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und sodann den Entwurf zur Innenbereichssatzung "Bei der Caller Mühle" in der Fassung vom 26.05.1994, zuletzt geändert am 07.09.1994, als Satzung beschlossen.

Der Grund für den beabsichtigten Erlaß dieser Innenbereichssatzung liegt in der Notwendigkeit begründet, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einschluß von Außenbereichsgrundstücken festzulegen und zu bestimmen, daß die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB und der in der Satzung getroffenen Festsetzungen zu beurteilen ist. Angestrebt wird eine dorfgerechte, aufgelockerte Eigenheimbebauung.

Die Innenbereichssatzung muß auf die Rechtsgrundlage des § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB gestellt werden, da im betrachteten Geltungsbereich auch Außenbereichsflächen größeren Umfanges enthalten sind.

Der Text des § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG lautet:

"(2 a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 des Baugesetzbuches einbeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprüft sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind."

Dies ist hier der Fall. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede ist nicht erforderlich.

## 2. Zielvorstellungen und Festsetzungen

### 2.1 Zielvorstellungen

Für den bisher noch unbebauten Bereich nördlich der L 840 ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern mit Steildächern, die sich in Gestaltung und Form in das Dorfbild einordnen, sowie eine Fußgängerverbindung zur Bushaltestelle eingeplant.

Um anstelle einer Aufreihung der projektierten Neubebauung wie "Perlen an der Kette" in den unbebauten Wiesen nördlich der L 840 eine Abfolge von Räumen zu schaffen, die auch aus der Perspektive der Fußgänger wahrnehmbar und erlebbar ist, wurde die Stellung der Baukörper (Raumkanten) dergestalt festgelegt, daß sich entlang der Bewegungsrichtung der Fußgänger räumliche Aufweitungen und Verengungen ergeben.

Eine deutlich herausgehobene Allee markiert die innere Erschließung und bietet den Bewohnern eine Orientierungsmöglichkeit. Pflanzabstand der Alleeebäume: 10 m. Pflanzstandort: auf privatem Grund und Boden. Der Wahrung des Dorfcharakters dient des Weiteren die Erhaltung vorhandener Hecken und das Anpflanzen neuer Hecken. Eine Grünzone mit Sitzgelegenheiten am Rande des Wendekreises, der die Funktion eines Dorfplatzes übernehmen kann, rundet diese Konzeption ab. Die Straßenverkehrsfläche wird in Form einer Mischfläche ohne abgesetzten Bürgersteig hergestellt. In der Mischfläche begegnen sich Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gleichberechtigt und müssen gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen.

### 2.2 Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können in diesem Satzungstyp u. a. einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Demzufolge sind über die genannte Festsetzung, wonach ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, hinaus folgende Festsetzungen getroffen worden, um die eingangs genannten Zielvorstellungen zu verwirklichen:

- a) Traufhöhe bergseits max. 6,70 m über gewachsenem Boden,
- b) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen,

- c) öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Fußwege,
- d) öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",
- e) Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG.

Flankierend wird eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten gem. § 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung erlassen. Die Hereinnahme von baugestalterischen Festsetzungen in die Innenbereichssatzung ist nicht möglich, da § 81 BauO NW dies nicht zuläßt bzw. § 81 Abs. 4 BauO NW dies nur für Bebauungspläne zuläßt.

Zu a) und b):

Aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe auf 6,70 m bergseits über gewachsenem Boden als Höchstgrenze ergibt sich die Möglichkeit, ein zweites Vollgeschoß zu schaffen und den Charakter einer für Calle typischen Bebauung mit Kellersockel und Drempeleinzuleiten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Maßgabe: "Nur Einzelhäuser zulässig". (Maximale Sockel- und Drempeelhöhen sind in der erwähnten Gestaltungssatzung festgelegt worden.)

Baulinien und Baugrenzen sichern die angestrebten Stellungen der baulichen Anlagen (Raumkanten) und damit die eingangs erwähnten anzustrebenden, aus der Fußgängerperspektive wahrnehmbaren Verengungen und Aufweitungen.

Zu e) und dem Grünordnungsplan:

Gem. § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG gelten die Sätze 1 bis 4 des § 8 a Abs. 1 BNatSchG entsprechend für Satzungen nach § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch. Demzufolge ist im Zusammenhang mit dem Erlaß dieser Innenbereichssatzung in einer Abwägung entsprechend § 1 BauGB über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG zu entscheiden.

Festzuhalten ist, daß im Geltungsbereich dieser Satzung durch Überbauung und Versiegelung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Durch die vorgesehene sparsame Erschließung über eng dimensionierte Straßen und Wege sowie aufgrund der aus der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ableitbaren GRZ von 0,4 wird die Versiegelung durch Erschließungsmaßnahmen und die Überbauung mit Häusern, Garagen und Stellplätzen nebst Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO aber so gering wie möglich gehalten.

In dem gesonderten Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Innenbereichssatzung ist, erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotoppunkte

vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diene die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises von April 1994, mitgeteilt an die Stadt Meschede mit Schreiben des HSK vom 04. Mai 1994.

Mit Festsetzung anzupflanzender Einzelbäume (Allee), anzupflanzender Hecken, einer anzupflanzenden Obstwiese und der Erhaltung vorhandener Hecken (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden die Eingriffe in der betreffenden Fläche ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Erhaltung und Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten erhalten und neu geschaffen, die vorher z. B. auf der großen Wiese nicht vorhanden waren, insbesondere wird eine Vernetzung dieser Lebensräume angestrebt.

#### Sonstige Darstellungen (Darstellungen ohne Normencharakter)

##### Bodendenkmale (s. Hinweis in § 2)

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse vor.

Es soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

##### Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind.

Für das Gebäude Waller Straße 10 wird die Denkmälwürdigkeit im Benehmen mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege zur Zeit geprüft.

### 3. Umsetzung und Realisierung / Ver- und Entsorgung

Da die Eigentümer der unbebauten Wiesenflächen an einer raschen Bebauung interessiert sind, besteht die Möglichkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB zwischen der Stadt Meschede und den Eigentümern.

Gegenstand dieses Erschließungsvertrages können sämtliche Erschließungsanlagen in einem Bereich sein, also (neben Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB wie z. B. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze und bestimmte Grünanlagen) auch Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Gas-, Strom- und Wärmeversorgungsanlagen usw..

Die Eigentümer können die anfallenden Erschließungskosten beim Verkauf von Parzellen auf die Erwerber der einzelnen Baugrundstücke umlegen. Letztgenannte erhalten den Vorteil, vollerschlossene Baugrundstücke sofort bebauen zu können.

Die benötigte technische leitungsgebundene Infrastruktur (Trinkwasser-, Strom- und Gasleitungen, Abwasserleitungen, Postkabel) ist in den Straßen im Nahbereich des Geltungsbereiches vorhanden, so daß hieran angeschlossen werden kann.

Die Abwässer werden über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt (Inbetriebnahme 05. Juli 1994).

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmen Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Außerdem werden, soweit möglich, anfallende Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauO NW benutzt.

#### 4. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB vorgeschriebenen Gelegenheit zur Stellungnahme

- a) Fallenlassen der im Grünordnungsplan festgesetzten Winterlinden "Tilia Cordata" zugunsten von bodenständigen Obstbäumen als Alleebäume.
- b) Fallenlassen der bisher im Entwurf der Innenbereichssatzung enthaltenen Festsetzungen
  - II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
  - 0.4 - Grundflächenzahl und
  - o - offene Bauweisesowie der Überschrift "1.2 Maß der baulichen Nutzung".
- c) Erhöhung des Maßes der Traufhöhe von 4,50 m auf 6,70 m bergseits über gewachsenem Boden als Höchstgrenze.

Meschede, 07.09.1994

- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
I. Vertretung



(Hess)  
Techn. Beigeordneter