

Stadt Meschede

Bebauungsplan Nr. 132 "Beim Tretbecken" im Stadtteil Eversberg Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan
5. Verkehrliche Erschließung
6. Bebauung
7. Baugestalterische Festsetzungen
8. Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung
9. Grünordnung und Landschaftsschutz
10. Denkmalschutz
11. Immissionsschutz
12. Altlasten
13. Flächenbilanz
14. Kosten und Realisierung
15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung
16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anlagen

- Anlage 1: Ausschnitt aus der DGK i. M. 1:5.000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" gelegenen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald, genannt "Hornscheid"
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Meschede i. M. 1:2.000 (Vergrößerung) mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken"

Vorbemerkungen

Am 25.11.1999 faßte der Rat der Stadt Meschede den Beschluß, das Bauleitplanverfahren für

- die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" und
- die 31. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 10.12.1999 wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.12.1999 im alten Rathaus in Eversberg die Planung vorgestellt und anschließend bis zum 12.01.2000 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die o.g. Bauleitplanung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Am 24.02.2000 beriet und entschied der Rat über die während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingegangenen Stellungnahmen und faßte den Entwurfs – und Auslegungsbeschlu.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede am 10.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.03.2000 bis 25.04.2000. Am 25.05.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte nachfolgend den Satzungsbeschluß.

1. Anlaß der Planaufstellung

In Eversberg besteht seit Jahren ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, speziell für Eigenheime. Verfügbare Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebietem stehen kaum noch zur Verfügung.

2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich arrondiert den Siedlungskörper Eversberg im Nordwesten am Waldrand nördlich und südlich der Straße "Hoppegarten". Die einbezogenen Freiflächen sind z. Zt. als Außenbereich zu qualifizieren.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt gezogen:

Im Norden: Südgrenze der 1. Bautiefe südlich der Straße "Ober den Eschen";

Im Westen: Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstück 990 mit einer Ausbuchtung von ca. 8 m in das Grundstück Gem. Eversberg, Flur 5, Flurstück 714 hinein (= Waldrand östlich des Tretbeckens), im weiteren Verlauf nach Süden um ca. 30 m über die Straße "Hoppegarten" hinweg in den südwestlich der Straße "Hoppegarten" gelegenen Freiraum wechselnd;

Im Osten: Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstück 990, im weiteren Verlauf nach Süden über die Straße "Hoppegarten" wechselnd und entlang der Westgrenze des Grundstückes Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstück 967 verlaufend;

Im Süden: Linie im Abstand von ca. 30 m südwestlich der Straße "Hoppegarten".

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstücke 123 tlw., 692 tlw., 693 tlw., 694 tlw., 714 tlw., 968 tlw., 990 und 1098 tlw..

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 31. Änderung z. T. als "Fläche für die Landwirtschaft" und z. T. als "Fläche für die Forstwirtschaft" dar und enthält des weiteren in einem kleinen Randbereich des Geltungsbereiches der 31. Änderung die nachrichtliche Übernahme eines Landschaftsschutzgebietes. Diese Darstellungen stehen der projektierten Inanspruchnahme für eine Wohnbebauung entgegen und sollen demzufolge im Wege der 31. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan

Ziel ist der Neubau von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Geht man realistischerweise davon aus, daß vorwiegend Einzelhäuser errichtet werden, so können folgende Zahlen zugrunde gelegt werden: Die vorliegende Planung schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von etwa 14 neuen Einzelhäusern mit Garagen oder Stellplätzen auf Grundstücken von rd. 500 m² Größe. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen, insbesondere Einfamilienhäusern, geleistet werden. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, diese Flächen für Bauwillige kurzfristig verfügbar zu machen.

Um den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu ermöglichen, wurden entsprechende Festsetzungen zur Dachneigung und zur Zulässigkeit von Drempeln und Dachaufbauten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Standort weist folgende Vorteile auf:

- a) Nähe des Ortskerns mit privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen.
Der Eversberger Ortskern beherbergt neben Wohngebäuden und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohngebäuden auch Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel, Metzgerei, Blumen, Geschenkartikel, Porzellan, Schreibwaren, Zeitungen), Schank- und Speisewirtschaften (Dollen-Hof, Lindenhof, Eickhoff, Scheer), Handel- und Dienstleistungen (2 Geldinstitute, Post), Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle, Kirche, Museum), eine Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten) sowie einen Gartenbaubetrieb.
- b) Südhang bzw. Südwesthang mit Blick auf den Ortskern;
- c) Möglichkeit der "passiven Sonnenenergiegewinnung" und der Nutzung rationeller Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen usw.) aufgrund der Südhanglage:

Der Geltungsbereich ist nach Süden bis Südwesten geneigt und erlaubt demzufolge die "passive Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz (z.B. in Wintergärten) sowie die Anbringung von Solarheizsystemen für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen für die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Um auch die für Niedrigenergiehäuser erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Dach realisieren zu können, wurde die festgesetzte Traufhöhe bergseits hierauf abgestimmt. Aufgrund der genannten Energiezuführungssysteme z.B. im Verbund mit Wärmepumpen und konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder Stoffe in die Atmosphäre.

- d) wirtschaftliche Erschließbarkeit.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Fließender Verkehr

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden von der Straße "Hoppegarten" als äußerer Erschließungsstraße erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Ausbildung des hierin enthaltenen Abschnittes der Straße "Hoppegarten" als Mischverkehrsfläche vorzunehmen und dem allgemeinen Verkehr zu widmen, da dieser Abschnitt zur Zeit die Funktion eines Wirtschaftsweges innehat. Ferner ist für die Erschließung der hangaufwärts liegenden Grundstücke der Bau einer neuen Erschließungstichstraße - ebenfalls in Form einer Mischverkehrsfläche - erforderlich, von der aus eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, weitere Baugrundstücke erschließt.

5.2. Ruhender Verkehr

Im Verlauf der öffentlichen Erschließungstichstraßen ist die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen nicht erforderlich, da mit einem größeren Anteil von Fremdverkehr nicht zu rechnen ist. Private Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auf den Grundstücken generell zulässig. Ihr Nachweis wird im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert.

1. Auf Grundstücken, die von der Talseite aus erschlossen werden, können die Garagen und Stellplätze z. T. in den seitlichen Abstandsflächen durch Abgrabung hergestellt, z. T. vor das Wohngebäude gestellt oder dem Gebäude untergeschoben werden.
2. Auf Grundstücken, die von der Bergseite aus erschlossen werden, können Garagen / Stellplätze sowohl vor dem Gebäude in Senkrechtaufstellung auf Bodenauffüllungen oder Podesten geschaffen, als auch in den seitlichen Abstandsflächen oder in Form von Garagengeschossen im Gebäude selbst geschaffen werden. (Bei Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze in den seitlichen Abstandsflächen ist eine Nachbarzustimmung erforderlich.)

5.3. Fußgängerverkehr

In der Mischverkehrsfläche wird auf die Herstellung von getrennten Fußwegen verzichtet, so daß sich Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer gleichberechtigt begegnen und aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Auch nach Anbindung dieses neuen Wohnbaugebietes an die Straße "Hoppegarten" ist die Verkehrsstärke auf dieser Straße als geringfügig einzustufen, so daß von einer Gefährdung bzw. Blockierung der Fußgängerströme, die auf den Eversberger Ortskern mit seinen Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung orientiert sind, nicht gesprochen werden kann.

5.4. Straßenböschungen

Zur Problematik der Straßenböschungen ist folgendes auszuführen:

Die Straßenböschungen an der neu zu bauenden Erschließungsstichstraße im Flurstück 990 sollten auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben. Nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWGNW) sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt Meschede könnte theoretisch veranlaßt werden, die Böschungsfächen zu kaufen (Eigentumserwerb gem. § 11 StrWGNW). Dieses sollte aber vermieden werden, da andernfalls die Erschließungskosten steigen und die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ 0,3 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.) Die Frage des Belassens der Böschungen auf den Privatgrundstücken sollte daher durch schriftliche Vereinbarungen geregelt werden (Gestattungsverträge).

Die Straßenböschung entlang der Straße Hoppegarten, die zur Straßenparzelle 1098 gehört und im städtischen Eigentum ist, sollte von den zukünftigen Bauherren auf den Baugrundstücken südwestlich der Straße "Hoppegarten" aus den genannten Gründen ebenfalls erworben werden. Außerdem ergibt sich daraus der Vorteil, daß die Neubauten dichter an der Straße stehen können und damit der Aufwand für die Geländeanschüttung geringer wird.

6. Bebauung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Meschede ist es, in diesem Geltungsbereich 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.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Zulässigkeitskatalog dieses Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung Eversbergs als Ausnahme belassen, um z.B. Pensionen und ähnliches nicht von vornherein auszuschließen. Die anderen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und aus Gründen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes aus dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch Baugrenzen, die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe sowie durch die höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude eingeschränkt. Ziel ist es, dem einzelnen Bauherren grundsätzlich eine größtmögliche Baufreiheit zu gewährleisten. Durch die Umsetzung von städtebaulichen, gestalterischen oder auch ökologischen Zielen bei der Wahl der einzelnen Festsetzungen muß diese Baufreiheit allerdings zwangsläufig eingeschränkt werden.

Da es Ziel ist, das Plangebiet nicht mehr als erforderlich zu versiegeln, soll eine Verdichtung nur in eingeschränktem Maße erfolgen. Von der maximal zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung wurde deshalb abgewichen und die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Trotz dieser Verringerung ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser für die einzelnen Bauherren noch ausreichend (bei einem 500 qm großen Grundstück ist z. B. eine Gebäudegrundfläche von max. 150 qm möglich).

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um aufgrund des damit vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu erreichen.

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

Die Festsetzung der Geschosßzahlen und Traufhöhen 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 max. 4,25 m und die Zahl der Vollgeschosse auf max. Z = II begrenzt. Das 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 max. Abmessungen würde bei einem Haus von 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 45° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgauben im Dach bereits ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung (BauO NW) 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 aufgrund der Hangneigung bei mehreren Grundstücken ohnehin der Fall sein.

- c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von Geschosßzahl und der Traufhöhe auf max. 4,25 m bergseits wird in allen unter a) und b) genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Die Festsetzung der Traufhöhe von mind. 3,40 m und max. 4,40 m bergseits über Fahrbahnoberkante der Straße "Hoppegarten" für die Grundstücke südwestlich dieser Straße gründet auf folgenden Überlegungen: Aufgrund der festgelegten Traufhöhe von mind. 3,40 m und max. 4,40 m über FOK ist es möglich, den neu zu schaffenden Straßenraum zu begrenzen und zu fassen, indem die Erdgeschoßfassaden auf den Unterliegerbaugrundstücken auf eine Mindesthöhe gebracht werden und aus der Fußgängerperspektive als Raumbegrenzung erlebbar sind. Ohne eine derartige Festlegung der Traufhöhe wären starke Höhensprünge in der Gebäudeabwicklung parallel zur Straße "Hoppegarten" mit einer Durchmischung von Fassadenansichten und Dachaufsichten aufgrund der topographischen Gegebenheiten vorprogrammiert, was städtebaulich unerwünscht wäre.

Ferner besteht die Möglichkeit an diesem steil nach Südwesten abfallenden Hang, die Stellplätze, Carports und Garagen auf einer Anschüttung oder einem Podest vor dem Gebäude oder im Gebäude anzuordnen, so daß eine steile Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt vermieden wird.

In allen Fällen gilt:

Eine Überschreitung der zulässigen max. Traufhöhe kann nur in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen oder topographischen Erfordernissen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

7. Baugestalterische Festsetzungen

Das Straßenbild im Bereich "Hoppegarten" und in der Straße "Ober den Eschen" erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben. Es kommen aber auch verschieferte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Die Sockel älterer Gebäude sind aus Bruchstein-Mauerwerk hergestellt, die Sockel neuerer Gebäude sind weiß verputzt und nicht abgesetzt.

Da die Altstadt Eversbergs mit einer großen Zahl denkmalwerter Gebäude nur ca. 600 m entfernt ist und der Geltungsbereich mit der projektierten Bebauung aufgrund seiner Hanglage weit 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 Bauordnung Nordrhein-Westfalen als Rahmenfestsetzungen getroffen. 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 eingeflossen. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Zur Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element wird einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° für das Hauptgebäude festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sollen Krüppelwalmdächer sein, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und insofern die Charakteristik eines Satteldaches überwiegend erhalten bleibt. Für sonstige Gebäudeteile, wie z.B. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Dachformen oder -neigungen vorgeschrieben.

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 betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig sind.
- Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand vom Ortgang mind. 2 m betragen.
- Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von anthrazitfarbenen Dachziegeln, anthrazitfarbenem Kunstschiefer oder anthrazitfarbenem Naturschiefer zulässig.
- Die Festsetzung zur Traufhöhe wurden bereits in Kap. 6.2. erklärt.
- Drenpel sind gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand - Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- Die Außenhaut (Wandfläche) der Gebäude ist nur zulässig mit weißem Putz oder unglasierten, weißen Klinkerflächen sowie mit Holzfachwerk incl. weißer Ausfachungen. Giebel und Teilwandflächen können in anthrazitfarbenem Material oder naturfarbener sowie weißer Holzverbretterung ausgeführt werden.

- Die Fassaden von Doppelhäusern sind zum Zwecke einer verträglichen Ausgestaltung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

8. Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW. Da es sich um die Arrondierung eines bestehenden Ortsteils handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht. Die Abwässer werden über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig gebracht, soweit nicht vom 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.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), 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:

Im Bereich Eversberg ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Dessen ungeachtet muß das neue Baugebiet im Trennsystem entwässert werden, da die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in der Straße "Hoppegarten" eine Entwässerung des neuen Baugebietes im Mischsystem nicht zuläßt. Die Oberflächenwässer werden daher ortsnah in einen namenlosen Bach am Treibecken eingeleitet, der sodann in den Berkeybach einmündet.

Eine Versickerung ist aufgrund des felsigen, klüftigen Untergrundes nicht angezeigt.

9. Grünordnung und Landschaftsschutz

9.1 Flächenhafte Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen

Die Festsetzung des flächenhaften Pflanzgebotes 1.1 harmonisiert mit der im Vorfeld dieses Bebauungsaufstellungsverfahrens eingeholten Auffassung des Forstamtes Meschede und des Regiebetriebes "Städtische Forstdienststelle" der Stadt Meschede, wonach die Fläche östlich des verbleibenden Waldrandes (nach Endnutzung der äußersten östlichen Baumreihe) bis in den Laubholzbestand hinein stufig als neuer Waldrand mit Sträuchern und Gehölzen 2. Ordnung aufgebaut werden sollte.

Die Festsetzung des flächenhaften Pflanzgebotes 1.2 gewährleistet eine gute Eingrünung des exponierten südwestlichen Siedlungsrandes und damit einen harmonischen Übergang in den freien Landschaftsraum.

Die Festsetzung des flächenhaften Pflanzgebotes 1.3 dient neben der Begrünung auch der Blickführung des fließenden Verkehrs und damit auch der Verkehrssicherheit.

Ein Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Die anderen eingemessenen Obst- und Laubbäume stünden im Falle einer Bebauung auf dem Grundstück Gem. Eversberg, Flur 5, Flurstück 968 im Anschüttungsbereich zwischen OK Fahrbahn und OK Kellersockel. Daher müssen diese Bäume ersetzt werden, was durch eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan gewährleistet wird. Diese zu ersetzenden Bäumen müssen auf dem jeweiligen Baugrundstück einen Standort finden.

9.2 Vorgegebene landschaftsplanerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen Randbereich des im Landschaftsplan Meschede festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.3.2.6 "LSG Ortsrandlagen westlich von Eversberg". Da die ökologische Wertigkeit dieses Randbereiches, der wie eine Nase in die Bebauung hinein reicht, nicht sehr hoch ist - der Randbereich wurde bislang landwirtschaftlich genutzt und wird von der vorhandenen Bebauung inselartig eingeschlossen -, sollte die genannte landschaftsplanerische Festsetzung gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz zurücktreten.

Der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.1.13 (Baumgruppe westlich Eversberg im Taltiefsten eines Grünlandkomplexes, Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,8 m) wird nicht tangiert.

Bei den im Landschaftsplan Meschede nachrichtlich dargestellten Anpflanzungen **LB 91/5** des Westfälischen Amtes für Landes- und Baupflege handelt es sich um 3 Obstbäume, die in dem unter Kap. 9.1 erwähnten Anschüttungsbereich stehen, eingemessen wurden, in die Bebauungsplanzeichnung durchkreuzt

eingetragen wurden und zu ersetzen sind. Nach Aussage des städtischen Regiebetriebes "Forstdienststelle" handelt es sich nicht um eine flächenhafte Anpflanzung – wie in der Planzeichnung des Landschaftsplanes Meschede ausgewiesen-, sondern lediglich um eine Reihenpflanzung vom letzten Haus am Hoppegarten bis zum Rinderstall.

9.3 Zu Eingriffen in Natur und Landschaft

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung wird durch die geplante Bebauung und Erschließung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann.

Gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in diesem Fall über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Um das Bebauungsplangebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln und auch den daraus resultierenden Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, unterschreitet die Festsetzung der GRZ mit $GRZ = 0,3$ die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von $GRZ 0,4$ in Allgemeinen Wohngebieten.

Die Berechnung geht von der Prämisse aus, daß die $GRZ 0,3$ 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 in Anbetracht der Grundstücksgrößen in der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten 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 Baustruktur und angesichts der relativ groß geschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschreiten wird.

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:

Nachfolgend 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 diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises vom 15.02.1996.

Biotoppunkte VOR dem Eingriff

Fläche	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
9956	13. Grünland in intensiver Nutzung bzw. z.T. 16. Hausgarten	4	39.824
84	Straßenparzelle Hoppegarten 14. begrünter Randstreifen (Ruderalflora)	4	336
273	1. asphaltierte Fahrbahn	0	0
150	24. begrünte Straßenböschung (schmale Hecke)	6	900
	18. vier Einzelbäume (4x30 qm/Baum = 120 qm)	5	600
Summe	10.463		41660

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche [m²]	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
2.499	Nettowoohnbauland 8.330 qm incl. Str. bösch. entl. M2 und M3 1. Versiegelte Fläche 8.330 m² x GRZ 0,3 = 2.499 m² überbaubare Grundstücksfläche	0	0
5.461	16. Hausgärten ohne flächenhaftes Pflanzgebot 1.2 (8.330 m² - 2.499 m² - 370 m²)	3	16.383
1.184	Alte und neue Erschließungsstraßen incl. Wegerecht 1. Versiegelte Flächen	0	0
49	14. begrünte Randstreifen entlang M1 + W	4	196
390	Ausgleichsmaßnahmen 24. flächenhaftes Pflanzgebot 1.2 und 1.3 "Schmale Hecke von 5 m Breite"	5	1.950
880	36. Gut strukturiertes Feldgehölz (Flächenhaftes Pflanzgebot 1.1)	7	6.160
10.463			
990	18. Pflanzung von Einzelbäumen (je 250 qm Grdst Fläche ein Baum: 8.330 qm: 250 qm = 33 Einzelbäume 33 Bäume x 30 qm/Baum = 990 qm)	4	3.960
120	18. Ersatzpflanzungen für vier Einzelbäume, die wegfallen 4x30 qm/Baum = 120 qm	4	480
	Ausgleichsgrad:	70%	29.129
	Fehl:	12.411	Biotoppunkte

Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches:

Die errechnete Wertebilanz gibt nur einen Ausgleich von ca. 70% wieder. Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einföhrungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 keine zwanghafte Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren nach Abwägungsgrundsätzen vollzogen werden soll und kein Optimierungsgebot enthält, wird diese Kompensation im Plangebiet als nicht ausreichend erachtet. Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Plangebietes sind daher erforderlich und werden im Nachfolgendem erläutert:

Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" gelegenen Flächen

Im Eversberger Stadtwald wird die fehlende Ausgleichsquote von 30 % bzw. 12.411 fehlenden Biotoppunkten durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

- Freischlagen von Fichtenwuchs beidseitig des Waldsiepens in einer Breite von 20 m;
- Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (z.B. Erle, Ahorn, Esche). Dieses Siepen liegt in der Gewann "Hornscheid" und ist in Anlage 1 dieser Begründung mit der römischen Zahl IV kenntlich gemacht. Die externen Ausgleichsflächen liegen auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 3, Flurstücke 20 und 26 und Flur 4, Flurstücke 168 und 239.

Die Ersatzmaßnahmen ergeben die in der nachfolgenden Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" errechneten Biotoppunkterhöhungen. Dies ist das Ergebnis von Recherchen des Planungsamtes in

Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis:

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Kennzahl und Flächengröße	Beschreibung des Standortes	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
IV 20.000 qm	Siepenbereich im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Hornscheid"	23. Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände (500 m L. x 40 m Br = 20.000 qm)	6	120.000

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Kennzahl und Flächengröße	Ausgleichsfläche (Standort)	Biotoptyp			Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung der Biotoppunkte
		vorzunehmende Maßnahme	lfd. Nr.	Flächenansatz			
IV 20.000	Siepenbereich im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Hornscheid"	Freischlagen des Waldstehens von Fichtenbewuchs beidseitig in einer Breite von jeweils 20 m; Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den Standort geeignet sind (Erle, Ahorn, Esche)	28.	20.000 qm Laubholz-pflanzung	7	140.000	20.000

Die lfd. Nr. korrespondiert mit der lauf. Nr. der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996

Von den erzielbaren 20.000 zusätzlichen Biotoppunkten auf 20.000 freigeschlagener Fläche werden 12.411 Biotoppunkte als Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag gesichert (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei einem Kosteneinsatz von 2,- DM/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von 3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 6.000,- DM/pro ha zu bepflanzen der Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 12.411 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 7.446,60 DM für Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf 1,2411 ha zu bepflanzen der Fläche und damit ein Ausgleichsgrad von 100 %. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 2.000 DM/ha, also zusätzlich 2.482,20 DM anzusetzen, so daß die Realisierung der externen Maßnahmen insgesamt 9.928,80 DM beansprucht.

Resümee:

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist auch Gegenstand eines Hinweises in diesem Bebauungsplan.

11. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die "passive Sonnenwärmegewinnung" durch Ausrichtung der Baukörper in südliche Richtungen und Sonneneinstrahlung in Fenster, Wintergärten usw. und die hieraus resultierende Teileinsparung fossiler Brennstoffe und einhergehende Verminderung der Einleitung von luftfremden Stoffen wird durch die vorliegende Bebauungsplankonzeption nicht behindert. Ferner begünstigt die Festsetzung geneigter Dachflächen die Anbringung von Solaranlagen, deren Betrieb ebenfalls fossile Energieträger einspart und damit den heizungsbedingten Schadstoffausstoß vermindert.

12. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Plangebietsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, so daß Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

13. Flächenbilanz

1. Nettowohnbauland incl. Straßenböschungen entlang M2 und entlang dem Wegerecht (GFL) und incl. flächenhaftem Pflanzgebot 1.2	8.330
2. Flächenhaftes Pflanzgebot 1.1	880
3. Erschließungsstraßen und Restabschnitt des Wirtschaftsweges	1.184
4. begrünte Randstreifen, flächenhaftes Pflanzgebot 1.3	69
Summe:	10.463

14. Kosten und Realisierung

Erschließungsmaßnahmen

Die Stadt Meschede strebt eine Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes und eine Realisierung der gesamten Erschließungsmaßnahmen über einen Erschließungsträger an (Erschließungsvertrag), mit dem Ziel, daß der Stadt Meschede hierbei keine Kosten entstehen. Die Pflicht der Stadt, mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen, entfällt gem. § 124 Abs. 2 letzter Satz BauGB im Falle des Abschlusses eines Erschließungsvertrages.

Ausgleichsmaßnahmen

Die textlich festgesetzten Einzelbaumpflanzgebote auf den Baugrundstücken sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherren/Architekten selbst zu formulieren ist.

Das festgesetzte private flächenhafte Pflanzgebot 1.1 (ohne sichelförmiges Trennstück aus der städtischen Parzelle 714), das private flächenhafte Pflanzgebot 1.2 und 1.3 und die Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) sind ebenfalls vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherren/Architekten selbst zu formulieren ist.

Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag), der zwischen dem Alteigentümer oder dem Grundeigentümer der zukünftigen Bauflächen (Erschließungsträger) und der Stadt Meschede abgeschlossen wird, sichert die Realisierung der nachfolgenden Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bis spätestens zum Ablauf von zwei Pflanzperioden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme bzw. nach Abschluß eines Teilabschnittes der Erschließungsmaßnahme:

- a) ein privates flächenhaftes Pflanzgebot 1.1 am Westrand des Geltungsbereiches und das erwähnte flächenhafte Pflanzgebot 1.2 am Rande des Geltungsbereiches im Süden sowie das flächenhafte Pflanzgebot 1.3. Hierzu ist folgendes auszuführen: das private flächenhafte Pflanzgebot 1.1 am Westrand des Geltungsbereiches - ohne sichelförmiges Trennstück aus der städtischen Parzelle 714 - und das erwähnte flächenhafte Pflanzgebot 1.2 am Rande des Geltungsbereiches im Südwesten sowie das flächenhafte Pflanzgebot 1.3 sind nur dann vom jetzigen Flächeneigentümer auf diesen eigenen Grundstücksflächen zu realisieren, wenn diese nicht auf zukünftige Einzelparzellen aufgeteilt werden; der Folgekostenvertrag regelt also hier die Weiterverpflichtung des jeweiligen Pflanzgebotes auf den nichtstädtischen Flächen auf die Rechtsnachfolger;

- b) Pflanzungen von Laubbäumen im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen;
- c) Ferner ist die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation durch eine Erhöhung des Laubholzanteils im Siepenbereich eines Waldstückes im Gewann "Hornscheid" im Eversberger Stadtwald auszugleichen, was ebenfalls Gegenstand des o.g. Städtebaulichen Vertrages ist (sogenannte "externe Ausgleichsmaßnahme").

Kosten entstehen der Stadt Meschede, soweit derzeit erkennbar, nicht.

15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken während der frühzeitigen Bürgeranhörung

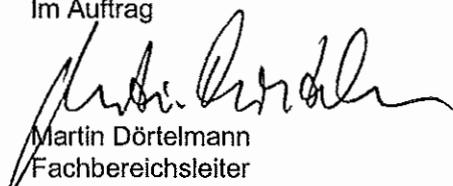
- a) Nachtragung der GFZ 0,6
- b) Verkürzung der Trasse der Mischverkehrsfläche M 1
- c) Einzeichnung von geschützten Landschaftsbestandteilen LB 91/5 (= 3 Obstbäume) sowie weiterer zwei Laubbäume, die in der städt. Straßenböschung entlang der Mischverkehrsfläche M 1 bzw. des Wirtschaftsweges stehen. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass die wegfallenden Bäume im Anschüttungsbereich zu ersetzen sind
- d) Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung
- e) Beschreibung der externen Ausgleichsflächen unter Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück
- f) Umwandlung der bislang als M 3 bezeichneten Mischverkehrsfläche in eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, Umwandlung einer Verkehrsbegleitgrünfläche in ein privates flächenhaftes Pflanzgebot.

16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

- a. Marginale Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- b. Textliche Ergänzung einer Festsetzung, wonach Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgenommen werden müssen.

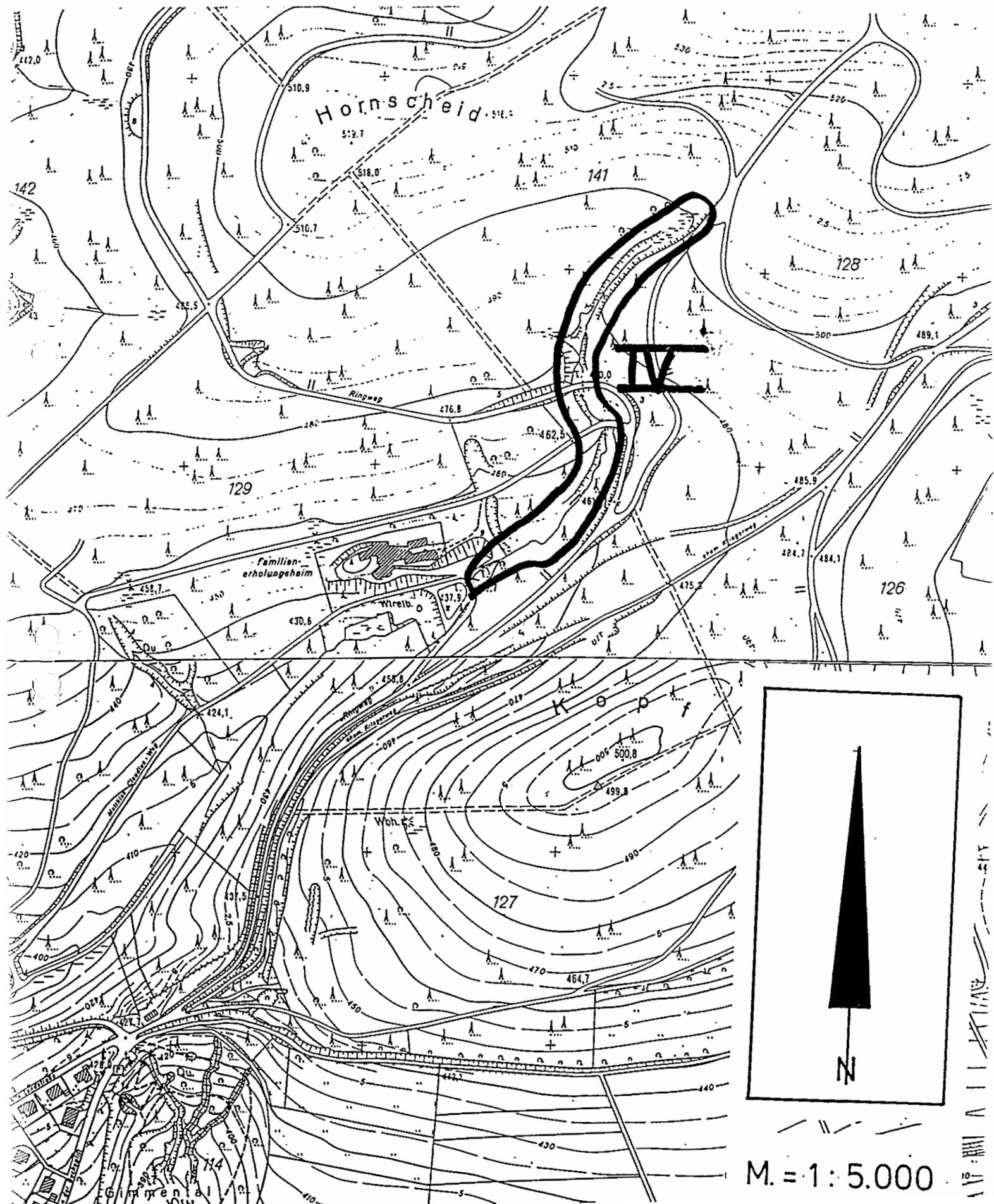
Meschede, 25.05. 2000
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag



Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

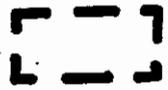
Ausschnitt aus der DGK i. M. 1:5.000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" gelegenen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald, genannt "Hornscheid"



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Meschede i. M. 1:2.000 (Vergrößerung) mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken"



Grenze des Landschaftsschutzgebietes 2.3.2.6 "LSG Ortsrandlagen westlich von Eversberg"



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 132 „Beim Tretbecken“ in Eversberg



Überdeckung des o. g. Landschaftsschutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 132

