

Stadt Meschede

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134, "Berghauser Weg", Ortsteil Meschede-Stadt

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt	Seite
Vorbemerkungen	1
1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
2 Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets	2
3 Die Städtebauliche Konzeption	3
4 Die Festsetzungen des Bebauungsplans	3
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen</i>	3
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	4
4.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	4
4.4 <i>Baugestalterische Festsetzungen</i>	5
4.5 <i>Verkehrsflächen/ Erschließung</i>	5
4.6 <i>Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke</i>	6
5 Grünordnung und Landschaftsschutz/ Eingriffsregelung	6
5.1 <i>Eingriffsregelung</i>	6
5.2 <i>Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung und zum Landschaftsschutz</i>	6
6 Sonstige Belange	6
6.1 <i>Denkmalschutz</i>	6
6.2 <i>Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung</i>	7
6.3 <i>Immissionsschutz</i>	7
6.4 <i>Altlasten</i>	8
7 Realisierung/ Kosten	8
8 Aus der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken	8
9 Aus der Öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken	9

Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 28.02.2001 bat die Immobilienfirma Weigl & Bollwerk um die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Berghauser Weg/ Klausenweg in der Stadt Meschede. Dem Antrag ist ein städtebaulicher Entwurf des Architekten Jürgens beigelegt, der die wesentliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet.

Am 05.04.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede, den Bürgermeister zu beauftragen, das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Berghauser Weg“ anhand des vorgelegten Vorentwurfs einzuleiten. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede vom 20.04.2001 erfolgte am Donnerstag, dem 26.04.2001, im Großen Sitzungssaal des Rathauses eine Bürgerinformationsveranstaltung. Anschließend lag die o. g. Bauleitplanung bis zum 29.05.2001 einschließlich im Fachbereich Planung und Bauordnung zur Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung öffentlich aus. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 20.04.2001 wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich und im Nahbereich des Geltungsbereiches der o. g. Bauleitplanung gelegenen Grundstücke von der erwähnten Bürgerinformationsveranstaltung und dem sich an diese Bürgerinformation anschließenden Anhörungszeitraum informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 20.04.2001 wurden ferner die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 28.06.2001 beraten und beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 wurde in der Fassung vom 12.03.2001, zuletzt geändert am 28.06.2001, beschlossen. Des Weiteren fasste der Rat am 28.06.2001 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Meschede am 27.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.08.2001 bis 07.09.2001. Am 31.10.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste nachfolgend den Satzungsbeschluss.

1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe des Stadtkerns von Meschede, nur wenige Fußwegminuten vom zentralen Innenstadtbereich sowie zahlreichen Nahversorgungs- und Verwaltungseinrichtungen entfernt. Die gesamte Umgebung ist durch freistehende Wohnhäuser gekennzeichnet; die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Klausenweg direkt an die Bundesstraße 55, die die überörtliche Verbindung der Stadt mit der Autobahn A 46 herstellt.

Das derzeit unbebaute Gebiet wird wesentlich durch 4 hochstämmige Laubbäume geprägt, die der Hochsauerlandkreis als Naturdenkmäler nach dem Landschaftsgesetz festgesetzt hat. Zudem umgibt eine teilweise bis zu 1,80 m hohe Mauer das Plangebiet entlang des Klausenwegs/ Berghauser Wegs. Eine Zufahrt zu dem Plangebiet in dem Bereich der vorhandenen Einfriedungsmauern scheidet aufgrund des starken Gefälles des Klausenwegs und des Berghauser Wegs aus.

Eine Bebauung des Gebiets wäre auch nach derzeitigem Stand planungsrechtlich zulässig, da es sich eindeutig um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt. Allerdings erfordert die optimale Ausnutzung dieses, für Wohnzwecke hervorragend geeigneten Standorts u.a. bezüglich der Sicherung der Laubbäume und der Regelung der Grundstückszufahrten, die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung über einen Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Erhalt und Pflege der als Naturdenkmäler festgesetzten Laubbäume,
- Regelungen für neue Wohnbauflächen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und die erforderlichen Nebenanlagen,
- Regelung der Grundstückszufahrten über eine private Erschließungsstraße.

2 Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 „Berghauser Weg“ wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden Nordgrenze des Kapellengrundstücks sowie die nördliche Kante der Einfriedungsmauer zum Klausenweg bis in einer Entfernung von ca. 6 m zum Gebäude Klausenweg 9, sodann in einem Abstand von ca. 6 m (Altbau) bzw. ca. 3 m (Anbau) entlang des Gebäudes Klausenweg

9 nach Süden verlaufend, dann nach Osten verspringend zur Böschungskante auf dem Grundstück Klausenweg 7 und entlang dieser Kante

Im Osten südöstliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 338 (Klausenweg 7) und 249

Im Süden südwestliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 249, 241, 240 (private Erschließungsstraße für die Grundstücke Berghauser Weg 3 und 5)

Im Westen westliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstücke 240 und 217 sowie die westliche Kante der Einfriedungsmauer zum Berghauser Weg inklusive der Westgrenze des Kapellengrundstücks.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 15, Flurstücke 55, 217, 240, 241, 249, 338 (tw.), 387 (tw.), 501 (tw.) und 665 (tw.).

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt mit Ausnahme der privaten Erschließungsstraße für die Grundstücke Berghauser Weg 3 und 5.

3 Die Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen (Hängigkeit des Geländes), der Erschließung und der Schonung der Laubbäume determiniert.

Grundgedanke bei der Umsetzung der Zielsetzungen ist die Schaffung eines Wohnhofes, in dessen Mittelpunkt drei der geschützten Laubbäume stehen („Wohnen im Park“). Die Gebäude und ein Großteil der für die Erschließung erforderlichen Stellplätze gruppiert sich um die Laubbäume. Aufgrund der Höhenstaffelung wird das nördliche Gebäude als Mehrfamilienhaus ausgebildet, während die anderen Gebäude als Doppel- oder Einzelhäuser geplant sind. Auf diese Weise entsteht auch hinsichtlich in der Höhenabfolge ein harmonisches Gesamtbild.

Die Anordnung der Stellplätze (Carports) soll dezentral erfolgen, damit sowohl die neuen als auch die vorhandenen Bewohner nicht übermäßig belastet werden. Auf eine Massierung von Stellplätzen entlang der privaten Erschließungsstraße wurde daher bewusst verzichtet. Gleichwohl ist eine Verlagerung von weiteren Stellplätzen in das Innere des Wohnhofes aufgrund der daraus resultierenden Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume nicht zu verantworten.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Bebauung des Grundstücks Klausenweg 7 sowie dessen Anbindung an die private Erschließungsstraße, wonach eine ergänzende bauliche Nutzung sinnvoll ist, ist auch für dieses Grundstück im rückwärtigen Bereich eine Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus geschaffen worden.

Die vorhandene Hecke stellt eine natürliche Zäsur der beiden Grundstücke da und sollte deshalb erhalten bleiben.

4 Die Festsetzungen des Bebauungsplans

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede vollständig als Wohnbaufläche dargestellt ist, erfordert die nötige Anpassung der verbindlichen an die vorbereitende Bauleitplanung keine Änderung des FNPs. Das in § 8 BauGB formulierte Entwicklungsgebot wird umgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht der allgemeinen Zielsetzung der Funktionsmischung sich nicht wesentlich störender Nutzungen.

Im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umfeld (Klausenweg, Berghauser Weg) steht aufgrund des Straßenquerschnittes und des starken Gefälles Parkraum im öffentlichen Straßenraum nicht zur Verfügung. Eine Nutzung der innenliegenden Stellplätze für gewerbliche Zwecke wäre zwar denkbar, würde aber zu häufigen Fahrbewegungen führen, die die Wohnruhe und die Substanz der Laubbäume nachhaltig schädigen. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen wurden deshalb nur Wohngebäude übernommen und die übrigen, in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig deklariert. Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren ist die Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 31 (1) BauGB von der Sicherstellung der Erschließung in Anbetracht der genannten Probleme abhängig zu machen. Auf diese Weise bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Aufgrund der großen Hängigkeit des Geländes und des nahe gelegenen Stadtkernbereichs werden die in § 4 (3) BauGB genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für nicht zulässig erklärt.

Auf dem Baufeld 1 soll ein Gebäudekomplex für ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden, während die anderen Baufelder nur Einfamilienhäusern mit eventuellen Einliegerwohnungen vorbehalten bleiben. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für alle Gebäude, die in dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baufeld errichtet werden, auf insgesamt maximal sechs Wohnungen beschränkt. Für die übrigen Baufelder wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden auf jeweils zwei Wohnungen festgesetzt. Zielsetzung der Vorgabe ist die Einhaltung einer verträglichen Verdichtung in diesem Gebiet und die Begrenzung der maximal benötigten Stellplätze. Zwar ist die zentrale Lage des Plangebiets ein idealer Wohnstandort für nicht motorisierte Bewohner, allerdings erfordert das Verkehrsverhalten der ländlichen Bevölkerung heutzutage mindestens die Gewährleistung eines Stellplatzes pro Wohnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4, der Geschossflächenzahl 0,8 und der maximalen Traufhöhe bergseits mit 4,25 m über Geländeoberfläche.

Durch die Ausschöpfung der Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl soll die optimale Ausnutzung des Geländes ermöglicht werden, was aufgrund der besonders günstigen Lage gerechtfertigt ist.

Mit den Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe wird den gestiegenen Wohnansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Obgleich generell zwei Vollgeschosse möglich sind, wird durch die Begrenzung der Traufhöhe und der Festsetzung der maximalen Drenpelhöhe sichergestellt, dass eine Ausschöpfung im Hinblick auf das 2. Vollgeschoss nur in den Souterrainräumen (Hanglage des Geländes) oder innerhalb des Dachgeschosses möglich ist. Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks, gemessen an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über NN ansteht.

Die Traufhöhenbegrenzung soll vor allem innerhalb des Wohnhofes ein gleichmäßiges und harmonisches Gesamtbild gewährleisten. Bei der Festsetzung der Traufhöhe wurde von folgenden Annahmen ausgegangen: eine Sockelhöhe von 25 cm bergseits, eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 75 cm und eine, den heutigen Anforderungen entsprechende Schicht Wärmedämmung von ca. 50 cm im Dachraum. Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von z.B. 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 42° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgauben ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden können.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ mit der Festlegung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Zwar führt die hohe Grundflächenzahl zu einer optimalen Ausnutzung des Geländes, gleichwohl verbleibt der Charakter eines aufgelockerten, durch Einzelhäuser gekennzeichneten Gebiets. Aus diesem Grunde sollten die seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen auch bei einer Aufteilung des Grundstücks beibehalten und entsprechend festgesetzt werden.

Mit der Zulassung von Doppelhäusern wird den zunehmend heterogenen Wohnwünschen der Bevölkerung und den verschiedenen Einkommensstrukturen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der einzelnen Baugrenzen setzt der Bebauungsplan auf dem Flurstück 387 die städtebauliche Idee „Wohnen im Park“ um, in dem die Baufelder um die zu erhaltenden Laubbäume gruppiert werden. Auf diese Weise lässt sich eine größtmögliche Schonung der Bäume erzielen. Letzterem Ziel dient auch die positive Festlegung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen bei gleichzeitigem Ausschluss dieser Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Aufteilung der Stellplätze auf verschiedene dezentrale Standorte verhindert zudem eine Massierung an nur einer Stelle. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen korrespondiert mit der Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude.

Das Baufeld entlang der Grenze zum Flurstück 338 ist bewusst über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m abgerückt, um im Hinblick auf die geplante Bebauung mit Doppelhäusern Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Erhaltung der vorhandenen Hecke.

Für das Flurstück 338 wurden bezüglich der Stellplätze und Garagen keine gesonderten Festsetzungen für erforderlich gehalten, da die dort festgesetzte Baugrenze nur ein Gebäude zulässt und zudem die Anzahl

der Wohnungen auf zwei begrenzt ist. Die Anordnung der Stellplätze ist deshalb als eher unproblematisch anzusprechen und sollte den künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern überlassen werden.

4.4 Baugestalterische Festsetzungen

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan sieht Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° mit schieferfarbener Dacheindeckung (anthrazit) sowie eine Drempelfestsetzung wie folgt vor: "Drempel sind zulässig. Maximale Drempelhöhe: 0,90 m, gemessen zwischen Rohdecke und Unterkante Fußfette".

Mit der Festsetzung der weiten Bandbreite der möglichen Dachneigungen (35° - 48°) werden mehrere Ziele verfolgt:

- a) Die genannten Dachneigungen entsprechen den in der näheren Umgebung der geplanten Baukörper ausgeführten Dachformen.
- b) Das Standardmaß der von Fertighausfirmen angebotenen Dachneigung von 38° ist in dieser Bandbreite enthalten, so dass Fertighäuser ohne den Zwang zum Umplanen realisiert werden können.
- c) Den Wünschen vieler Bauherrinnen und Bauherrn - insbesondere Familien mit Kindern, die an einem Dachausbau interessiert sind, wird entgegengekommen, indem auch relativ steile Dachneigungen von bis zu 48° bei Ausnutzung der Drempelhöhe von 0,90 m zulässig sind.

Die Dachneigung bezieht sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes. Garagen und Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

Abweichend von der hier festgesetzten Dachgestaltung sind nur Krüppelwalmdächer ausnahmsweise zulässig mit folgender Maßgabe: "Ausnahmsweise zulässig sind Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwallung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt."

Die 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 und werden auch in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Unterordnung von Dachaufbauten in die Dachfläche soll deren Länge maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen, der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang soll mind. 2 m betragen. Dachaufbauten sind zudem mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Fassade/ Wandflächengestaltung

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz/ Weiß Charakter der verwendeten Baumaterialien (Dacheindeckung/ Fassaden) eine unverwechselbare Prägung. Um auch in Zukunft für Neubau-, sowie spätere Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften diesbezügliche Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen.

4.5 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorhandene private Erschließungsstraße, die vom Berghauser Weg abzweigt. Die Zufahrt wird durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger gesichert.

Die Länge des Privatweges von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den beiden hinteren Flurstücken 338 und 246 (genehmigtes Wohngebäude Berghauser Weg 3) beträgt bis zur Grenze des Flurstücks 338 45 m. Eine Wendevorrichtung für LKWs (Müllfahrzeuge) ist aus diesen Gründen nicht erforderlich. Sofern ein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge in den Privatweg künftig nicht mehr erfolgen kann, ist es den Anwohner zuzumuten, die entsprechenden Müllgefäße selbst an den Berghauser Weg zu transportieren.

Um zusätzliche Einfahrten und dadurch entstehende Fahrbewegungen entlang der Gefällstrecke am Klausenweg bzw. Berghauser Weg, welche zu Verkehrsgefährdungen führen könnten, zu vermeiden, sind entlang des Klausenwegs und des Berghauser Wegs Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Auf diese Weise ist eine Beseitigung der vorhandenen Begrenzungsmauer nicht notwendig.

4.6 Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke

Die vorhandene Kapelle mit dem Bildnis des „blutschwitzenden Heilands“, der den Ausgangspunkt des Mescheder Kreuzweges und der traditionellen Fronleichnamsprozession bildet, soll auch in Zukunft erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5 Grünordnung und Landschaftsschutz/ Eingriffsregelung

5.1 Eingriffsregelung

Das gesamte Plangebiet ist derzeit aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung als unbeplanter Innenbereich in Sinne von § 34 BauGB anzusprechen. Entlang des Berghauser Wegs und des Klausenwegs würden deshalb bei einem entsprechenden Baugesuch aus planungsrechtlicher Sicht keine Gründe entgegenstehen. Da auch das in zweiter Reihe stehende Gebäude Berghauser Weg 3 ordnungsgemäß errichtet wurde, kann aus Gründen der Vorbildwirkung dieses Wohnhauses auch für das gegenüberliegende Nachbarflurstück 338 ebenfalls eine Baumöglichkeit planungsrechtlich nicht verwehrt werden. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung und zum Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet die durch die ordnungsbehördliche Verordnung des Hochsauerlandkreises vom 05.12.1990, bekannt gemacht im Amtsblatt des Hochsauerlandkreises vom 20.12.1990, förmlich festgesetzten Naturdenkmäler gem. § 22 Landschaftsgesetz NRW. Die unter der lfd. Nummer 188 geführten Schutzobjekte wurden aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen und/ oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit festgesetzt (§ 1 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung des Hochsauerlandkreises). Es handelt sich dabei um eine Baumgruppe mit 2 Blutbuchen, einer Hängerotbuche und einem Bergahorn. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser zwischen 70 cm und 1,20 m. Sie sind als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auch planungsrechtlich festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind alle baulichen Vorhaben und Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen so zu errichten bzw. zu verlegen, dass eine Beschädigung, Veränderung oder nachhaltige Störung der Laubbäume (Wurzelbereich, Stamm, Krone) ausgeschlossen ist. Die genannte Festsetzung korrespondiert mit den Vorgaben zum Schutz von Naturdenkmälern gem. § 34 Abs. 3 Landschaftsgesetz.

Hinzuweisen ist auf die in § 2 der genannten ordnungsbehördlichen Verordnung des Hochsauerlandkreises ausgesprochenen Bauverbote im Traufbereich der Bäume, die auch durch diesen Bebauungsplan nicht aufgehoben werden können. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist daher die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen und es sind die erforderlichen Befreiungen gem. Landschaftsgesetz einzuholen. Diesem Zweck dienen die an die Untere Bauaufsicht gerichteten Hinweise. Bei Freistellungsverfahren haben die Antragsteller die entsprechenden Befreiungsgenehmigungen selbst einzuholen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind alle privaten Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu errichten. Abweichend hiervon sind nur die private Verkehrsfläche und die Zufahrten zu den Grundstücken im Bereich der Gefällstrecken auch mit anderen Materialien ausführbar. Auch diese Maßnahme dient der Sicherung der Naturdenkmäler, zudem wird der Zielsetzung eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 1 BauGB) Rechnung getragen. Die bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen (Verbundpflaster) im Bereich der Bäume werden entfernt, was den Laubbäumen zu Gute kommt.

Die vorhandene Heckenstruktur entlang der Grenze der Flurstücke 387/ 338 soll, insbesondere wegen der natürlichen Abgrenzung der beiden Flurstücke, erhalten bleiben.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches und deren näheren Umgebung liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amt für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung liegen keine Erkenntnisse vor. 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 unverändertem Zustand zu erhalten ist.

6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung

Trink- und Löschwasserversorgung, Energieversorgung, Boden- und Bauschuttmassen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk über die vorhandenen Leitungen im Berghäuser Weg.

Nach den vorliegenden Richtwerten zur Bestimmung der Löschwasserversorgung in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist in Allgemeinen Wohngebieten mit maximal 3 Vollgeschossen und einer GFZ zwischen 0,3 und 0,6 mindestens eine Wassermenge von 48 cbm pro Stunde bzw. 800 Liter pro Minute bereitzustellen. Die genannte Menge lässt sich durch die Versorgungsleitungen des städtischen Wasserwerks bereitstellen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der RWE.

Boden- und Bauschuttmassen

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

Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserversickerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal, der das Plangebiet in Nord-Süd Richtung durchschneidet, bzw. durch Anschluss an den im Berghäuser Weg liegenden Mischwasserkanal. Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist eine Verlegung des Kanals in einem Teilbereich entlang der Grenze zum Flurstück 338 erforderlich.

Der Hausanschluss für die geplante zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 338 soll an den zu verlegenden Kanal angeschlossen werden; für dieses Vorhaben ist ein Durchstich der zu erhaltenden Hecke möglich. Die mit den entsprechenden Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Zu der Forderung des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Der Klausenberg ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Aufgrund der steilen Hanglage kann eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

6.3 Immissionsschutz

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

6.4 Altlasten

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

7 Realisierung/ Kosten

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind für die Bebaubarkeit der Grundstücke sämtlich hergestellt. Lediglich der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal muss auf einer Länge von 50 m neu verlegt werden. Sämtliche Aufwendungen für die Umlegung bzw. Verlegung von Kanalleitungen und der Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Herrichtung der privaten Erschließungsstraße sind zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen. Für privat durchgeführte Maßnahmen an der öffentlichen Abwasserleitung bzw. bei der Verlegung der Leitungen zu den einzelnen Gebäuden sind entsprechende Vereinbarungen mit dem Fachbereich Tiefbau und Verwaltung abzuschließen.

Sämtliche Pflegemaßnahmen an den Naturdenkmälern und alle, die Sicherung der Bäume betreffenden Fragen, sind von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern der entsprechenden Grundstücke oder den Bauherren bzw. Bauherren mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die für die Bebauung des Flurstücks 387 eventuell benötigten Befreiungen nach dem Landschaftsgesetz werden von den jeweiligen Vorhabenträgern im Freistellungsverfahren selbst eingeholt; ansonsten richtet sich die Einholung der eventuell benötigten Befreiungen nach den Vorgaben zur Durchführung von Baugenehmigungsverfahren.

Die Einhaltung der sich aus den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ergebenden Anforderung werden im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung durchgesetzt oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren von den Bauherren bzw. Bauherren oder den Architektinnen bzw. Architekten in Abhängigkeit der Maßgaben der Unteren Landschaftsbehörde im Freistellungsverfahren nach dem Landschaftsgesetz selbst formuliert.

8 Aus der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken

- a. Ergänzung der Planzeichnung um das Zeichen 15.5 der Planzeichenverordnung und der Zeichenerklärung um den Text:
„L 1 - Mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 15, Flurstück 338 zu belastende Fläche“.
- b. Änderung der in der Begründung, Kap. 6.2, enthaltenen Textpassage:
„Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Boden- und Bauschuttdeponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmen Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallgesetzes genehmigt sind.“

in:

„Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt.“
- c. Änderung des Verlaufes der Baugrenze im Bereich der Einfahrt des Privatweges (gegenüber Haus Berghauser Weg Nr. 5), um eine optische Beengtheit im Einmündungsbereich des Privatweges in den Berghauser Weg zu vermeiden.
- d. Änderung der baugestalterischen Vorschrift zur Dachgestaltung

„(...) Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-48°. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes.“

in:

„Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-48°. Die Dachneigung bezieht sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes. Garagen und Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig“,

um explizit herauszustellen, dass Garagen und Carports auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig sind.

9 Aus der Öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung sind nicht eingeflossen.

Meschede, den 31.10.2001
Stadt Meschede

Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrag

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter