

Begründung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Seltenberg“ in Calle
(Stand: Satzungsbeschluss)

Gliederung:

1. Vorbemerkung
2. Planungsanlass
3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Verkehrliche Erschließung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Ver- und Entsorgung
10. Grünordnung und Landschaftsschutz
11. Denkmalschutz
12. Immissionsschutz
13. Altlasten
14. Schutzraumfunktionen
15. Flächenbilanz
16. Kosten und Realisierung
17. Umweltbericht
18. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Anlagen:

- Anlage 1: Kenntlichmachung der Ausgleichsflächen in den Gewannen „Aschholter Becke“ und „Große und Kleine Steinmecke“
- Anlage 2: Lage der Schalleinwirkungsorte
- Anlage 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 von November 1989 und Bestimmungen der Fensterschallschutzklassen gem. VDI 2719 von August 1987 an ausgewählten Einwirkungsorten

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 16.09.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Seltenberg“ gefasst. Am 24.02.2005 beriet und entschied der Rat der

Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 als Satzung.

In seiner Sitzung am 25.06.2020 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 142 in einer 1. Änderung geändert werden soll und hat des Weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfs in der Fassung vom 04.06.2020 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, für den Satzungsentwurf das Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchzuführen, wobei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung von vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

Das Amtsblatt Nr. 15 vom 03.07.2020 enthielt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Auslegungszeitraums vom 05.08.2020 bis zum 04.09.2020. Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 06.07.2020 die Eigentümerschaften im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Seltenberg“ von dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit diesem Schreiben wurden die Eigentümerschaften zusätzlich zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen. Diese fand am 27.08.2020 um 18.30 Uhr auf dem Kirchenvorplatz der St. Severinus-Pfarrkirche in Meschede-Calle statt, bei der 12 Personen teilgenommen haben. Mit Schreiben vom 06.07.2020 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme.

Am 08.10.2020 wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 gefasst. Die Satzung tritt nach Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Seltenberg“ ist seit dem 28.06.2005 in Kraft. In einem ersten Bauabschnitt wurden 11 Einzelhäuser auf insgesamt 12 Bauplätzen realisiert. In einem zweiten Bauabschnitt sollen nun weitere Grundstücke verfügbar gemacht werden. Hierzu muss die ursprüngliche Verkehrsführung geringfügig geändert werden. Zusätzlich werden Gehwege, welche sich als nicht notwendig herausgestellt haben, überplant und stehen in Zukunft als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Erschließung des Spielplatzes musste an die Topographie angepasst werden und rückt weiter Richtung Süden. Hinzu kommt die Anpassung der Gestaltungsvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse der Vorhabenträger und an anderen Gestaltungssatzungen in Calle.

3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 142 unverändert und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Südgrenze der Landstraße L 840 – Caller Straße –;

Im Westen: Westgrenze der Grundstücke Gem. Calle, Flur 27, Flurstücke 148, 149, 160 und 115 (=in Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie im Abstand von ca. 195-220 m westlich der Straße „Am Seltenberg“;

Im Osten: Ostgrenzen der Grundstücke Gem. Calle, Flur 27, Flurstücke 157, 158, 160 und 115, einschließlich des Flurstücks 132, Gem. Calle, Flur 27, welches bis an die Straße „Am Seltenberg“ reicht;

Im Süden: Etwa in Ost-West-Richtung verlaufende Linie im Abstand von ca. 140 m – 150 m südlich der Straßenparzelle der Landstraße L 840.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gem. Calle, Flur 27: 115 tlw., 132, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159 und 160.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 25.772 m². Von den 37 geplanten Bauplätzen, wurden bereits 11 mit Einzelhäusern bebaut. Auf den restlichen Baufeldern können Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Seltenberg“ als „Wohnbaufläche“ dar.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Seltenberg“ weichen somit nicht von denen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Von einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann daher abgesehen werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Über die Erschließungsringstraße „Feldschleife“, welche an die Landstraße L 840 anbindet, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Seltenberg“ erschlossen. Die gesamten KFZ-Zuflüsse und KFZ-Abflüsse strömen direkt über die L 840 ab. Zusätzlich sorgen öffentliche Fußwege zur Straße „Am Seltenberg“ für eine optimale fußläufige Durchlässigkeit.

Änderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142:

- Auf den geplanten Fußweg zwischen den Flurstücken 154 und 155, Flur 27, Gem. Calle, wird verzichtet;
- die Fußwegeverbindung zum Spielplatz wird neu angeordnet;
- der Querschnitt der Fußwegverbindung zwischen der Erschließungsstraße und dem Feldweg südlich der Straße „Am Seltenberg“ wird verringert;
- es wird eine private Grünfläche anstelle einer Verkehrsfläche für die optionale Erweiterung Richtung Westen festgesetzt;
- die Verkehrsflächen wurden im Zuge der Ausführungsplanung angepasst und geringfügig verändert:
 - Querschnitt der Erschließungsstraße „Feldschleife“ erhöht auf 6,5 m
 - Querschnitt des südlichen Stichweges (Im Bebauungsplan Nr. 142 Mischfläche M2) erhöht auf 5,5 m;
- Unterscheidung in Mischfläche M1 und M2 fällt weg.

6. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Seltenberg“ wird gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung unterscheidet sich nicht von der des Bebauungsplanes Nr. 142 und wurde übernommen. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind damit auch andere allgemein zulassungsfähige Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die die Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und –vorsorge dieses Gebietes sichern.

Die vorliegende Bebauungsplankonzeption definiert die

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

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

7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 142 unverändert und in die 1. Änderung übernommen worden.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,3 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 0,6 begrenzt. Aufgrund der gewählten Bemessung auf maximal GRZ 0,3 ergibt sich bei einem 400 m² großen Grundstück z. B. eine ausreichende Grundfläche des Hauptgebäudes von max. 120 m². Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,6 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,3.

Ferner bestimmt die vorliegende Bebauungsplanung das Maß der baulichen Nutzung durch eine Festsetzungskombination von max. 2 Vollgeschossen und der maximalen Traufhöhe wie folgt:

Für Baugrundstücke unterhalb von Erschließungsstraßen gilt:

Traufhöhe max. 4,25 m bergseits über Fahrbahnoberkante.

Für Baugrundstücke oberhalb von Erschließungsstraßen gilt:

Traufhöhe max. 4,25 m bergseits über Terrain.

Diese Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe bergseits bezogen auf Fahrbahnoberkante bzw. Terrain und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten unter dem Straßendeckenniveau bzw. erzwungene Abgrabungen allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Traufhöhen werden somit vermieden. Des Weiteren ist folgendes auszuführen:

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

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

a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke – senkrecht gemessen - errichten zu können, wurde die Traufhöhe auf die genannten Maße begrenzt. Das jeweilige Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25 m bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 0,75 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Bei diesen maximalen Abmessungen würde bei einem Haus von 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 45° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgaupen bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung definiert als Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.

b) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Dachgeschoss nicht zum 2. Vollgeschoss wird, besteht die Möglichkeit, im Kellergeschoss (Souterrain) rechnerisch ein 2. Vollgeschoss zu schaffen.

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

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

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden an die modernen Anforderungen der Vorhabenträger angepasst und leiten sich von gestalterischen Festsetzungen in der näheren Umgebung ab (siehe 1. Änderung der Gestaltungssatzung „Bei der Caller Mühle“). So wird eine einheitliche Anwendung im Ortsteil Calle sichergestellt.

Das vorhandene Ortsbild von Calle erfährt durch einige Fachwerkgebäude und generell durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die mehrheitlich vorhandenen Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Es kommen aber auch verschieferte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Baubestand enthält mehrheitlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Dachüberstände, Dachgauben, Drempel, die Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung, die Fassade und Wandflächengestaltung, der Einfriedung sowie der Garageneingrünung.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 142 sind der Verzicht auf eine vorgeschriebene Dachform und Drempelhöhe sowie Vorgaben zur Garageneingrünung. Stattdessen sehen die Gestaltungsvorschriften eine Mindestdachneigung von 20 Grad und eine allgemeine Zulässigkeit von Drempeln vor. Zur Dachform ist noch zu ergänzen, dass bereits ein Gebäude mit einer von den im Bebauungsplan Nr. 142 vorgeschriebenen Dachformen abweichend zugelassen wurde.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 der BauO NRW in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Seltenberg“ eingeflossen.

Dachflächen: Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.
Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen.
Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten: Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35 Grad und über 35 Grad. 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 mindestens 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 mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist nur in 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: An Giebelflächen (Ortgang) max. eine Sparrenbreite; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel: sind zulässig.

Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung: Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

Fassade / Wandflächengestaltung:

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütersicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Garageneingrünung:

Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2,00 m breiten Grünfläche einzugrünen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

Eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Die Niederschlagskontingente von den Straßen- und Wegeoberflächen sowie von den versiegelten Flächen der Baugrundstücke werden ohne Zwischenschaltung eines Regenklärbeckens ortsnah unmittelbar in den Waller Bach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildshausen zugeführt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser gem. § 8 ff WHG ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei sind der RdErl. D. MUNLV -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ sowie die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich Verschlechterungsverbot und Zielerreichung zu beachten.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient.

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, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

10. Grünordnung und Landschaftsschutz

10.1 Zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“

Ziel ist es, Bewegungsräume und Aufenthaltsgelegenheiten für Fußgänger auch außerhalb des Straßennetzes zu schaffen, welche für dieses Neubaugebiet eine besondere Wohnqualität darstellen. Die

öffentliche Grünfläche umfasst 910 m² und ist damit ausreichend groß geschnitten, um einen geräumigen öffentlichen Freiraum mit Hecken und Großbäumen zu gestalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 verzichtet auf eine Gehwegverbindung, welche die öffentliche Grünfläche mit der südlichen Erschließungsstraße verbinden sollte. Die Fläche steht in Zukunft als überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Die breite Zufahrt zum Spielplatz rückt im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 142 weiter Richtung Süden und sorgt somit für eine gute Verbindung zwischen Wohngrundstücken und öffentlicher Grünfläche. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wurde diese Änderung nötig.

10.2 Zu den Eingriffen in Natur und Landschaft

Vorbemerkung

In Vorgesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde geklärt, dass eine (kalkulatorische) Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Ransenberg“ nicht rechtens wäre. Daher wird der Eingriff durch Baumpflanzfestsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 und durch landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen im Stadforst als externe Sammelausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Die folgenden Ausführungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 142 entnommen.

Im Einzelnen:

Gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches bei einer Bebauungsplanaufstellung zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu mindern. Der vorliegende Eingriff besteht in der Festsetzung von Straßen- und Wegeflächen sowie überbaubarer Grundstücksflächen. Im Einzelnen:

Eingriffsbilanzierung:

Die Berechnung erfolgt entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002. Die nachstehende Berechnung geht ferner 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 von der gewählten Grundflächenzahl von GRZ 0,3 abgedeckt sein werden. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % ist dem Grundsatz nach in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Diesbezüglich wird in Kap. 4.4.2 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 folgende Aussage getroffen:

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

Mit Blick auf die angrenzenden Baustrukturen in dem östlich hiervon vollständig bebauten Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ knapp unterschreiten wird.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
25.284	9	Acker in intensiver Nutzung	3	75.852
225	25	Gering strukturiertes Feldgehölz	6	1.350
295	14	Ruderalflora / Brachfläche auf ständig gestörten / nährstoffreichen Standorten	4	1.180
Σ = 25.804				78.382 = 100%

(Die laufenden Ordnungsnummern in den nachfolgenden Tabellen korrespondieren mit den laufenden Ordnungsnummern der Biototypliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.02.1996, Stand April 2002).

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
3.123	1	Straßenflächen	0	-
258	3	Fußwegeflächen, versiegelt, mit nachgeschalteter Oberflächenversickerung	1	258
102	1	Fußwegefläche, versiegelt, mit direktem Abfluss in den Kanal	0	-
137	5	begrünter Straßenrand (Verkehrsbegleitgrün)	2	274
953	4 / 16	50 % Kinderspielplatz – Wertfaktor 2 50 % wie Hausgarten – Wertfaktor 3	2,5	2.383
6.369	1	Versiegelte Fläche im Nettowohnbauland (21.231 x GRZ 0,3 = 6.369)	0	-
14.862	16	Hausgärten im Nettowohnbauland (21.231 – 6.369 = 14.862)	3	44.586
Σ = 25.804				47.501 = 60,60 %
Defizit: 30.881 Biotoppunkte				
		Ausgleichsmaßnahmen: 1 Baum pflanzen je angefangene 500 m ² Grundstücksfläche = 43 Bäume; 43 Bäume x 30 m ² /Baum (Trauffläche) = 1.290 m ²	4	5.160
				52.661 = 67,18 %
Defizit: 25.721 Biotoppunkte				

Ergebnis:

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsgrad von 67,18 % bzw. ein Defizit von 25.721 Biotoppunkten.

Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Änderungsbereiches:

Aus der errechneten Wertebilanz resultiert ein Defizit von 25.721 Biotoppunkten insgesamt, obwohl die Grundflächenzahl mit max. GRZ 0,3 gering angesetzt wurde und je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen ist. Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses 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 Bebauungsplangeltungsbereiches sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert:

Zu Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen:

Durch Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen im Eversberger Stadtwald werden die fehlenden Biotoppunkte durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

- Freischlagen von Fichtenwuchs beidseitig der Waldsiepen 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).

Diese Siepen liegen in den Gewannen „Aschholter Becke“ und „Große und kleine Steinmecke“ im Eversberger Stadtwald und sind in Anlage 1 der Begründung kenntlich gemacht. Die Ersatzmaßnahmen ergeben die in der übernächsten Tabelle „Biotoppunkte nach dem Eingriff“ errechneten Biotoppunkteerhöhungen. Dies ist das Ergebnis von Recherchen des Fachbereiches Planung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis im Jahre 1999 (Ortsbesichtigung und Vermerk vom 29.01.1999):

Biotoppunkte vor der landschaftspflegerischen Aufwertung

lfd. Nr.	Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
5	Aschholter Becke 128.800	23	3.220 m L. x 40 m B. = 128.800 m ²	6	772.800
6	Steinmecke (Große u. Kleine) 107.200	23	2.680 m L. x 40 m B. = 107.200 m ²	6	643.200

Die lfd. Nr. korrespondiert mit der lfd. Nr. der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 05.02.1996.

Biotoppunkte nach der landschaftspflegerischen Aufwertung

lfd. Nr.	Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung	... vergebene Biotoppunkte für die Maßnahme ...	restlich verbleibende Biotoppunkte
5	Aschholter Becke 128.800 komplett	28	128.800 m ² Laubholz- pflanzung	7	901.600	128.800	<u>83.092</u> für die 2. Änderung und Ergänzung des BBP Nr. 60 <u>28.084</u> für die 5. Änderung des BBP Nr. 54 <u>17.624</u> für den BBP Nr. 142 „Sel-	0

							tenberg“ in Calle	
6	Steinmecke (Große und Kleine) 107.200 Ansatz: 1/3	23. 28.	71.467 m ² (Nadelholz bleibt) 35.733 m ² Laubholzanpflanzung	6 7	428.802 <u>250.131</u> 678.933	35.733	<u>6.662</u> Für die 7. Änderung des BBP Nr. 54 - Grüngürtelreduktion Lausberg u.a. <u>8.368</u> Für die Ergänzungssatzung Enste <u>4.051</u> Für die 1. Änderung des BBP Nr. 89 <u>8.097</u> Für den BBP Nr. 142 „Seltenberg“ in Calle	8.555
								8.555

Die Kompensation der 25.721 Biotoppunkte wird auf 25.721 qm freigeschlagener Fläche in der „Aschholter Becke“ und „Großen und Kleinen Steinmecke“ als Ersatzmaßnahme durch einen Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 16.12.2004 gesichert. Bei einem Kosteneinsatz von 1,02 €/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von 3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 3.060 €/pro ha zu bepflanzender Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 25.721 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 7.870,62 € für Neupflanzungen von Laubbäumen auf 2,5721 ha zu bepflanzender Fläche. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 1.022,59 €/ha, also zusätzlich 2.630,20 € anzusetzen, so dass die Realisierung der externen Maßnahmen insgesamt 10.500,82 € beansprucht. Diese Kosten sind Teil der Aufschließungskosten und werden durch Grundstücksveräußerungen refinanziert. Resümee: Mit den vorgesehenen Ersatz- und 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.

Anpassungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142:

Durch die 1. Änderung kommt es zu geringfügigen Veränderungen der Flächenbilanz. Die Fußwegefäche verringert sich durch den Wegfall zweier Gehwege und der Verkleinerung der südlichen Fußverbindung zwischen Erschließungsstraße und dem Feldweg. Dadurch kommt es insgesamt zu einer geringeren Versiegelung als im Bebauungsplan Nr. 142 berechnet. Zusätzlich sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor. Im Bebauungsplan Nr. 142 ist diese Fläche noch als Verkehrsfläche mit hohem Versiegelungsgrad vorgesehen.

Durch den Erhalt der vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kommt es somit insgesamt zu einer geringeren Belastung und zu einem höheren Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe.

11. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

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

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax. 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)“.

12. Immissionsschutz

Angaben zum Immissionsschutz wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 142 übernommen.

12.1 Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, 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.

Geruchsemitternde landwirtschaftliche Hofstellen sind im Nahbereich des Bebauungsplangeltungsbereiches nicht vorhanden.

12.2 Lärm – Zu den Schalleinwirkungen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Landesstraße L 840 abgestrahlt werden - Handlungsmöglichkeiten und Auswahl der Maßnahmen

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und unter dem Ziel, empfindliche Nutzungen zu schützen (Schallschutzvorsorge), wurden die Schalleinwirkungen an den Gebäudefassaden und in den wohnungsnahen Freiräumen wie Gärten und Terrassen, die den Familien zum Aufenthalt und zur Erholung im Freien dienen, in einer schalltechnischen Berechnung vom 12.07.2004 ermittelt und beurteilt.

Es wurde der Beurteilungspegel der Schallabstrahlungen vom KFZ-Verkehr auf der L 840 für den Prognosezeitpunkt 2010 an ausgesuchten Gebäudefassaden berechnet und für ausgesuchte wohnungsnahen Freiräume (Gärten/ Terrassen) geschätzt. Die Ergebnisse wurden sodann mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18 005 von Juli 2002 verglichen. Der Einwirkungsort 1 repräsentiert die Lage der Nordfassade eines Gebäudes in der 1. Bautiefe, der Einwirkungsort 2 repräsentiert die Lage der Nordfassade eines Gebäudes in der 2. Bautiefe (s. Anlage 2 zur Begründung).

Für die Immissionssituation in den wohnungsnahen Freiräumen (Gärten, Terrassen, Balkons, Loggien), die schallabgewandt eng am Gebäude liegen und von diesem durch die Gebäudestellung zur Schallquelle selbst vor dem verkehrsbedingten Schall abgeschirmt werden, ist von folgender Regel auszugehen: Vor den Fenstern auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses kann mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, dass kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird.

Schallimmissionen

Tabelle 1 Schallimmissionen - tagsüber -

am Aufpunkt	L _r	Nutzung	Schalltechnischer Orientierungswert	Überschreitung
1	63	WA	55	8
2	56	WA	55	1

Tabelle 2 Schallimmissionen - nachts -

am Aufpunkt	L _r	Nutzung	Schalltechnischer Orientierungswert	Überschreitung
1	56	WA	45	11
2	49	WA	45	4

Handlungsmöglichkeiten und Auswahl der Maßnahmen

Die Nachteile aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) überwiegen den erreichbaren Nutzen, so dass die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles nicht zum Ansatz kommen kann. Aus dem Verzicht auf (aktive) Abschirmungsmaßnahmen im Ausbreitungsweg des Schalls zwischen Quelle und Einwirkungsort resultieren keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der o.g. Zielsetzung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, da der Schall von Norden in die Wohngrundstücke eindringt und die Grundrissgestaltung und das bauliche Schalldämmmaß hierauf Rücksicht nehmen können. In der Regel werden Küchen, Badezimmer, Wirtschafts- und Arbeitsräume ohnehin auf der Nordseite angeordnet und Schlafzimmer nach Osten orientiert, Wohnräume sind in der Regel nach Süden oder Westen orientiert, so dass die Räume, die den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, während der Lüftungsphasen vor übermäßigen Störschall verschont bleiben.

Maßnahmen:

An der Gebäudeaußenhülle:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan das bauliche Schalldämmmaß in der ersten und zweiten Bautiefe jenseits der L 840 fest. Auf eine Festsetzung zur zwingenden Orientierung von bestimmten Räumen wird verzichtet, da der Schall von Norden in die Wohngrundstücke eindringt und die Grundrissgestaltung hierauf Rücksicht nehmen kann.

In den wohnungsnahen Freiräumen:

Die wohnungsnahen Freiräume wie Vorgärten, Terrassen, Balkons, Loggien, die im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr von den Familien für die Erholung und den Aufenthalt im Freien benutzt werden, werden ohnehin auf der Südseite des Gebäudes also schallabgewandt angelegt und durch die Stellung des Gebäudes zur Schallquelle vor dem verkehrsbedingten Schall abgeschirmt. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser schallabgewandten Seite der Beurteilungspegel L_r um 10 dB(A) niedriger ist als auf der schallzugewandten Seite, denn es gilt: Vor den Fenstern auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses kann mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, dass kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird.

Letztere Bedingung wird erfüllt, da das Baugelände nach Süden hin aufsteigt und der Schallrückwurf über die betrachteten Freiräume hinweg führt und die im Süden vorzufindenden Hausfassaden und geneigten Dachflächen ohnehin keine langgestreckte Reflektionszone bilden werden, so dass der Beurteilungspegel in den Freiräumen südlich der betrachteten Gebäude nicht spürbar erhöht werden wird. Zieht man 10 dB(A) von den Beurteilungspegeln im Tagzeitraum ab, so ergibt sich keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes gem. Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – siehe Tabelle 1 -. Für den Schutz der wohnungsnahen Freiräume sind demzufolge Maßnahmen nicht erforderlich.

Abschließende Bemerkung

Die getroffenen Festsetzungen zum baulichen Schalldämmmaß in der 1. und 2. Bautiefe stellen im Vergleich zu strikten, zwingenden Festsetzungen für Grundrissgestaltungen einen Eingriff der geringstmöglichen Intensität in den Wirkungsbereich der Bauwilligen dar: Die Schalldämmmaße der DIN 4109 gehören zu den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und sind ohnehin – auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes - einzuhalten, vgl. § 3 LBO-NW und die hierzu eingeführten „Technischen Baubestimmungen“.

Deutlich hinzuweisen ist darauf, dass der Beurteilungspegel einen Mittelungspegel im Sinne eines „energieäquivalenten Dauerschallpegels“ darstellt. Der Straßenverkehr nimmt werktags in den frühen Morgenstunden und am Spätnachmittag einen charakteristischen Spitzenwert an, der werktags in den Abendstunden (und an Sonn- und Feiertagen ohnehin), also dann, wenn die Familien die wohnungsnahen Freiräume für Erholung und den Aufenthalt im Freien aufsuchen, nur gering ist.

13. Altlasten

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

14. Schutzraumfunktionen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

15. Flächenbilanz

	[m ²]	%
Straßenflächen	3.316	12,9
Nicht überbaubare Fläche	4.508	17,5
Fußwegflächen (ohne Pfade in Grünfläche)	510	2
Grünfläche (öffentlich)	910	3,5
Grünfläche (privat)	158	0,6
Nettowohnbau land	16.370	63,5
Gesamtfläche	25.772	100
	37 Parzellen	

16. Kosten und Realisierung

Die Kosten und die Sicherung der Realisierung sind aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 142 übernommen worden.

Grundlegende Maßgaben für die Kostentragung der projektierten Wohngebietsentwicklung enthält der städtebauliche Vertrag nach den Grundsätzen des „Kommunalen Bodenmanagements in Meschede“ zwischen den Grundeigentümer und der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, der am 08.07.2004 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unterzeichnet und notariell beurkundet wurde. Aus der Gesamtfläche werden vorweg die Erschließungsflächen (Öffentliche Straßen- und Wegeflächen sowie die Fläche der öffentlichen Grünanlage) ohne Kostenansatz in das Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede separiert; das restliche Nettowohnbau land erhalten der Grundeigentümer und die Stadt je zu Hälfte. Die Stadt zahlt entsprechend den Grundsätzen des „Kommunalen Bodenmana-

gements in Meschede“ hierfür an den Grundeigentümer 5 € / qm Nettowohnbauland, also 10.500 qm x 5 € / qm = 52.500 €. Daneben entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und dem Grundeigentümer jeweils Aufschließungskosten in Höhe von 287.500 €. Die resultierenden Gesamtkosten werden über (kostendeckende) Verkaufserlöse bei der Veräußerung der Grundstücke refinanziert.

Der vorgenannte Aufschließungsaufwand enthält kalkulatorische Kostenpositionen für:

1. Erschließungskosten (Straßen- und Wegebau, Baukosten für die Straßen- und Wegeentwässerung, Herstellung der Straßen- und Wegebeleuchtung, Herstellung der öffentlichen Grünfläche – „Parkanlage mit Spielplatz“
2. Kanalbaukosten (Trennsystem) für die Grundstücksentwässerung
3. Trinkwasserleitungsbaukosten
4. Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für Sammelausgleichsmaßnahmen im Stadtforst anfallen
5. Honorare für die Ingenieursleistungen bzgl.
 - a. Straßen- und Wegebau
 - b. Kanalbau / Hydraulisches Gutachten
 - c. Herrichtung / Bepflanzung der öffentlichen Grünanlage
 - d. Vermessungskosten / Topographieaufnahme
 - e. Städtebauliche Leistungen / Bebauungsplanerarbeiten und Erarbeitung der FNP-Änderung
 - f. Bodenmechanisches Gutachten
6. Vorlaufkosten / Beratungshonorare der beratenden Anwaltsgemeinschaft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
7. Vorfinanzierungskosten der Erschließungskosten
8. Vermarktungskosten (3 % Courtage + MwSt.)
9. Grunderwerbssteuer
10. Vertragskosten.

17. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Anfertigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

18. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Von den 7 während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 4 Schreiben Anregungen und Hinweise.

Davon ist 1 Anregung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 mit eingeflossen.

1. Hinweis der Unteren Wasserbehörde für die Einleitung von Niederschlagswasser.

Meschede, den 08.10.2020

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Bürgermeister

Im Auftrage

Klaus Wahle

Fachbereichsleiter

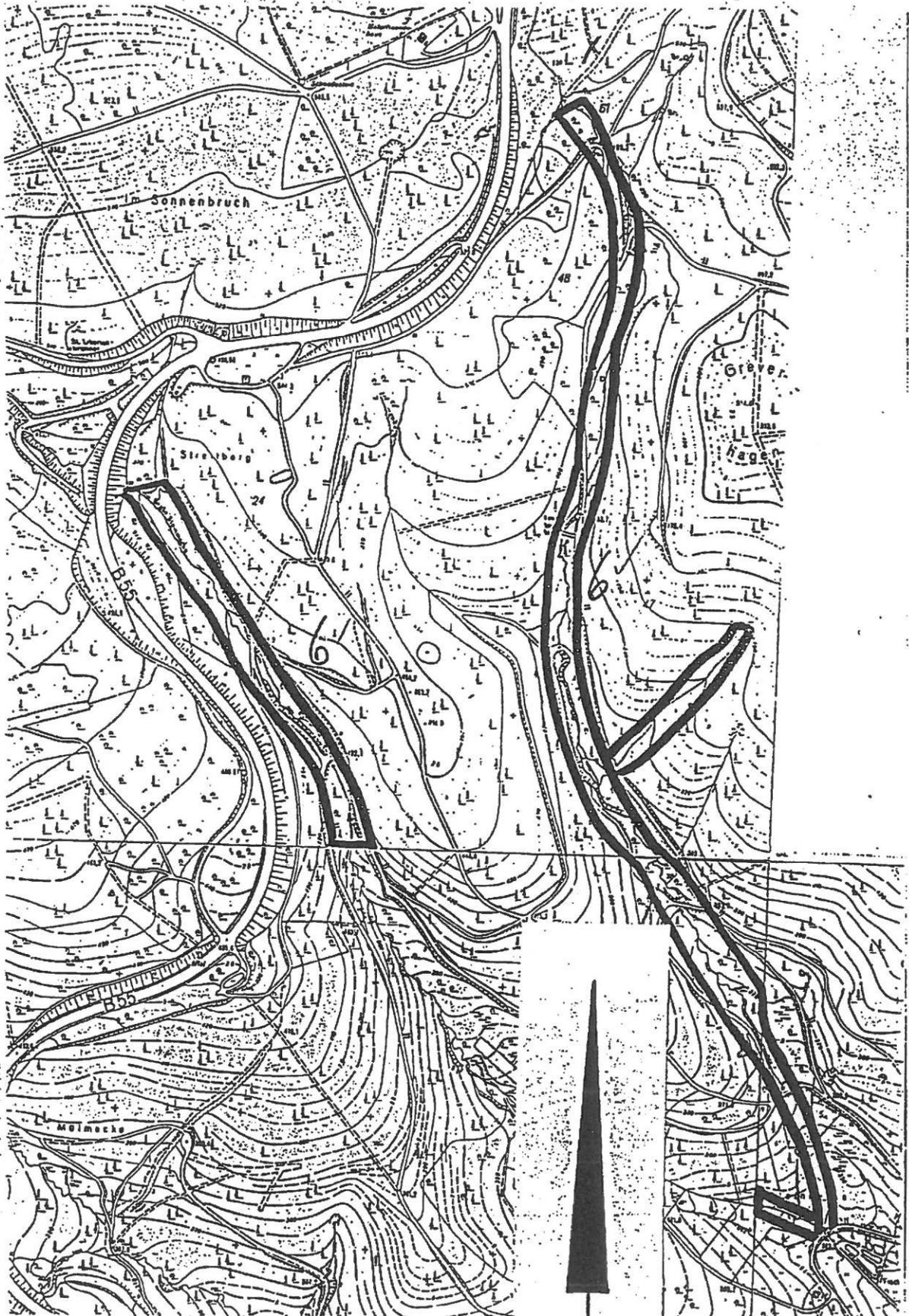
Ausschnitt aus der DGK I. M. 1:5000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" gelegenen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald, genannt "Aschholter Becke"

Anlage 1

Verkleinerung ohne Maßstabsangabe



Auszug aus der DGK mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen in den Gewannen „Große und kleine Steinmecke“ im Eversberger Stadtforst



ohne Maßstabsangabe

Lage der Schalleinwirkungsorte

