

Stadt Meschede
Begründung gem. § 34 Abs. 4 Satz 5 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB zur
Ergänzungssatzung
Rietbüsche
Stand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Meschede hatte im Rahmen der Untersuchungen zur Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Olpe am 11.12.1997 beschlossen, dass für die bereits erschlossenen Flächen an der Straße "Rietbüsche" Planungsrecht zu schaffen ist, wenn zeitliche Verzögerungen in der Aufschließung bzw. Verfügbarkeit anderer potentiell geeigneter Baugebiete auftreten. In Olpe besteht seit Jahren ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, speziell für Eigenheime, was durch den Eigentümer der in diese Ergänzungssatzung Rietbüsche einbezogenen Flächen mit einem Hinweis auf zahlreiche Anfragen von potentiellen Bauwerbern bestätigt wurde. Verfügbare Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen dem Wohnungsmarkt aufgrund der mangelnden Veräußerungsbereitschaft der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Zeit in Olpe nicht zur Verfügung.

Der Rat der Stadt Meschede hat daraufhin in seiner Sitzung am 18.12.2001 beschlossen, dass im nordwestlichen Winkel zwischen den Straßen "Am Hagay" und "Rietbüsche" im Ortsteil Olpe eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden soll und des weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfes in der Fassung vom 26.11.2001 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, für diese Satzung das Verfahren gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen, wobei nach einer Bürgerinformationsveranstaltung anschließend den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung von vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

Für die betroffenen Bürger wurde die "Gelegenheit zur Stellungnahme" während einer Informationsveranstaltung am 17.01.2002 und im anschließenden Auslegungszeitraum bis zum 15.02.2002 einschl. gegeben, was im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Meschede vom 10.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Außerdem erhielten die Grundeigentümer im Geltungsbereich der o.g. Satzungen und im unmittelbaren Nahbereich der o.g. Satzungen eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 10.01.2002. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.01.2002 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 15.02.2002 einschl. Stellungnahmen abzugeben.

Die selbständige Gestaltungssatzung hat in vollem Umfang am Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen.

Am 14.03.2002 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte sodann den Satzungsbeschuß.

2. Rechtsgrundlagen

Eine Ergänzungssatzung kann nur einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Voraussetzung ist, dass der vorhandene Ortsteil ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt und eine geschlossene Bebauung tatsächlich aufweisen muss. Dieses ist für den bestehenden Ortsteil Olpe zu bejahen. Damit ist die planerische

Freiheit beim Erlass dieses Satzungstyps, die als sogenannte "Planersatz-Vorschrift" gilt, stark eingeschränkt : Der Erlass dieses Satzungstyps ist unzulässig, wenn

- ◆ durch enge Nachbarschaft von konfliktträchtigen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe, Wohnen / privilegierte Vorhaben) städtebauliche Spannungen erzeugt werden würden;
- ◆ eine übermäßige Erweiterung des Ortsteils in den Außenbereich erzeugt wird;
- ◆ die Notwendigkeit weitergehender städtebaulicher Regelungen zu sehen ist;
- ◆ durch diffusen Gebietscharakter keine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

In diesen Fällen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Rechtliche Wirkungen

Eine Ergänzungssatzung stellt sicher, dass Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Sie dient damit der Rechtssicherheit und erleichtert insbesondere die Arbeit der Bauaufsichtsbehörde, da ein im Satzungsbereich gelegenes Grundstück eindeutig dem Innenbereich zugeordnet ist. Die weiteren Fragen, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt,

- ◆ die Erschließung gesichert ist,
- ◆ die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind,
- ◆ das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,

ist durch die Ergänzungssatzung nicht beantwortet und muss deshalb nach wie vor anhand vorhandener Unterlagen und durch Ortsbesichtigung geprüft werden.

§ 34 Abs. 2 BauGB bestimmt:

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Sowohl § 34 Abs. 1 BauGB als auch § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO betreffend "Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen" verbieten dann die Zulassung eines Vorhabens, das an sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens liegt bzw. nach dem Katalog der BauNVO zulässig wäre, wenn dieses nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspräche, d.h. die gebotene Rücksichtnahme auf seine Umgebung vermissen läßt. Dieses Gebot der Rücksichtnahme ist im Begriff des "Einfügens" bzw. in der Verweisung auf die BauNVO in § 34 Abs. 2 BauGB enthalten.

Bauliche und sonstige Anlagen sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

4. Abgrenzung

In Anbetracht der in Kap. 2 aufgeführten Rechtsgrundlagen kann die unbebaute Fläche im Westen jenseits der Straße Rietbüsche gegenüber der einseitigen Wohnbebauung als Außenbereichfläche im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, einbezogen werden. Die Grenze des Geltungsbereiches wird scharf entlang der rückwärtigen Grenze einer

Bautiefe, die als Eingrünung und Abschluss zur freien Landschaft eine Obstwiese enthalten soll, gezogen. Zur Vermeidung von spitz aufeinander zulaufenden Grundstücksgrenzen bzw. unwirtschaftlichen Restparzellen laufen die Grenzen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung "Rietbüsche" stumpf auf die Nachbargrenze bzw. Strassenparzellengrenze zu .

Im Einzelnen:

Die Nordgrenze der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Olpe einzubeziehenden, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägten Außenbereichsfläche, ergibt sich aus dem nördlichen Abschluss der vorhandenen einseitigen Bebauung an der Straße "Rietbüsche" mit etwa süd-westlicher Verlängerung. Die Westgrenze der genannten einzubeziehenden Außenbereichsfläche ergibt sich aus dem Maß einer Bautiefe von 30 m zuzüglich einer 15 m tiefen Fläche, auf der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Obstwiese zu realisieren sind. Die Südgrenze stößt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Siedlungskörpers Olpe an. Die Ostgrenze ist die westliche Grenze der Strasse "Rietbüsche". Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstück 923 teilweise.

5. Konzeption und Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist die Realisierung von etwa 6 freistehenden Einfamilienhäusern zulässig.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3, 2. Halbsatz BauGB können in diesem Satzungstyp u. a. einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, um im Wege einer Pflanzfestsetzung für eine Obstwiese sowie einer Festsetzung zum Pflanzen von Einzelbäumen Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne für die in den einbezogenen Außenbereichsflächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen zu treffen.

Für die Anpflanzung von Obstbäumen werden folgende Arten benannt und empfohlen: Bodenständige, hochstämmige, virusgetestete Arten und Sorten aus dem "Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NRW" 1990, soweit diese für die Höhenlagen des Hochsauerlandkreises geeignet sind, wie folgt:

- Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel
Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm,
Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinische Schafsnase,
Riesenboikenapfel, Roter Bellefleuer, Roter Trierer Weinapfel,
Schöner aus Nordhausen, Winterrambur
- Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstl. aus Charneu, Neue Poiteau,
Speckbirne
- Süßkirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling
(wurzelecht)
- Pflaumen/
Zwetschen: Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ), Wangenheims Frühzwetsche
- Walnüsse: alle gängigen Sorten, Walnuß-Sämlinge (wurzelecht).

Des weiteren ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche im Baugrundstück – gerechnet ohne den Flächenanteil der Obstwiese - ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Empfohlene Laubbaumarten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Capinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Empfohlene Obstbaumarten: s. o.

6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung 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 unverändertem Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist auch Gegenstand eines Hinweises in dieser Ergänzungssatzung.

7. Gestaltung

Das vorhandene Ortsbild im Nahbereich dieser Satzung erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Der Baubestand im Nahbereich dieser Satzung enthält Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 14 Grad und 57 Grad, mehrheitlich zwischen 35 Grad und 57 Grad. In zwei Fällen wurden auch Krüppelwalmdächer errichtet.

Um auch in Zukunft für Neubau-, Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine ortstypische Baugestaltung zu erhalten, wird eine selbständige Gestaltungssatzung mit Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachüberstände, Dachgauben, Wandflächen und die Garageneingrünung. In der Gestaltungssatzung wurde die vorgeschriebene Mindestdachneigung auf 35° festgelegt, um den Bau von Fertighäusern nicht zu blockieren. Weitere Einzelheiten sind der Gestaltungssatzung zu entnehmen.

8. Grünordnung und Landschaftsschutz

Auf diese Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. es ist auch über die Vermeidung und ggfs. den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

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 durch Überbauungen und Grundstückerschließungsanlagen, was nicht vermieden werden kann, da der Ortsteil Olpe durch den Einbezug der erwähnten Außenbereichsfläche dieser Ergänzungssatzung baulich arrondiert werden soll.

Somit sind die Eingriffe in die einbezogenen Außenbereichsflächen, die in Planzeichnung und Legende kenntlich gemacht sind (s. "Kennzeichnungen"), auszugleichen.

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 Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diente die Biotop-Typenliste des Hochsauerlandkreises vom 15.2.1996.

Biotoppunkte VOR dem Eingriff

Fläche (m ²)	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
5.842	13	Grünland in intensiver Nutzung	4	23.368 = 100 %

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche (m ²)	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.168 m ²	1	Versiegelte Fläche durch Gebäude, Zuwegungen und Garagen: Σ aller Hausgrundstücke incl. Obstwiese x GRZ 0,20 = 5.842 m ² x 0,20 GRZ = 1.168 m ²	0	0
2.402 m ²	16	Hausgärten ohne Überbauung und ohne Obstwiese: 5.842 m ² -1.168 m ² -2.272 m ² =2.402 m ²	3	7.206
Ausgleichsmaßnahmen				
2.272 m ²	22	Obstwiese 2.272 m ²	6	13.632
Σ 5.842 m ² Gesamtfläche				
	18	Auf je 250 m ² Grundstücksfläche im Baugrundstück – gerechnet ohne den Flächenanteil der Obstwiese - ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. 3.570 m ² : 250 m ² pro Baum = 14 Bäume; 14 Bäume x 30 m ² Trauffläche/Baum = 420 m ² Trauffläche	4	1.680
			Gesamt	Σ 22.518 = 96,4 %

(Die lfd. Nr. der vorstehenden Biotoptypen entspricht der laufenden Nummer der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996).

Im Verlauf des Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahrens gem. § 34 BauGB ist im Zusammenhang mit der Prüfung des "Einfügens" der Rahmen zu ermitteln, der sich als baulich oder bodenrechtlich relevanter Bestand in der Umgebung befindet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, speziell der realisierten Grundflächenzahl, spannt sich der Rahmen innerhalb der näheren Umgebung zwischen GRZ 0,10 und GRZ 0,38 wie die folgende Liste zeigt:

Bestimmung des Rahmens für das Maß der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl (GRZ))

Grundstück	Grundstücksgröße	Grundfläche der Gebäude	realisierte "GRZ" incl. Garagen
Rietbüsche			
16	676	113	0,16
18	384	127	0,33
20	500	190	0,38
24	900	192	0,21
26	1004	182	0,18
Am Hagay			
2	800	80	0,10
6	784	180	0,23
8	905	129	0,14
5	416	115	0,28

In der Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" wird eine GRZ = 0,20 angesetzt, da die zukünftigen Baugrundstücke aufgrund der festgesetzten privaten Obstwiese eine Übergröße erhalten. In der Regel ist fest zu stellen, dass die hier angesetzte GRZ mit der Gesamtversiegelung durch bauliche Anlagen nicht überschritten wird. Dies mag ein Rechenbeispiel zeigen: Auf einem Baugrundstück von 20 m Frontbreite x 45 m Tiefe = 900 m² incl. Obstwiese im rückwärtigen Bereich soll ein Gebäude von 10 m x 12 m Außenmaß und eine Garage von 3 m x 6 m mit einer Garagenzufahrt von 2 m x 10 m errichtet werden, woraus sich eine Überbauung von 158 m² ergibt: Bei einer anzusetzenden GRZ von 0,20 wäre auf dem Beispielgrundstück eine Überbauung von maximal 180 m² zulässig.

Mit der zeichnerisch und textlich festgelegten Obstwiese und den textlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen je Baugrundstück wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 96,4 % 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.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine angemessene Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden ist gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE. 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 auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt.

10. Niederschlagswasser

Zu der Forderung des § 51 a Absatz 1 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, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen: Eine ortsnahe Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers von den Grundstücken aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Rietbüsche" ist aufgrund fehlender Vorflut nicht möglich. Der Wegeseitengraben, der in Richtung Norden seitlich des Wirtschaftsweges verläuft und zu einem etwa 180 m entfernten Bach führt, hat im nahegelegenen Abschnitt zunächst Gegengefälle. Er kann demzufolge weder für die ortsnahe Einleitung in den erwähnten Bach, noch für eine Versickerung/Verrieselung auf einer separaten Anlage außerhalb des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung herangezogen werden. Nach der Auswertung der Angaben der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen 1: 100.000, Blatt C 4714 Arnsberg, handelt es sich im Untergrund um Ton- und Schluffstein, sandig, schwach geschiefert, grau bis schwarz, Sandstein, z. T. konglomeratisch, grau, untergeordnet Grauwacke. Eine Befragung von ansässigen Landwirten ergab in Übereinstimmung mit den Angaben der Geologischen Karte, dass der Untergrund aus schwerem Lehmboden über Fels bzw. Lehmschiefer besteht. Somit läßt der Untergrund und die Hängigkeit des Geländes eine ordnungsgemäße Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer auf den Privatgrundstücken im Geltungsbereich nicht zu. Eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist demzufolge ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht möglich. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen soll das Schmutz- und Niederschlagswasser im vorhandenen Mischwasserkanal über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildshausen zugeführt werden. Da im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Rietbüsche" lediglich maximal sechs Bauparzellen realisiert werden können, ist die damit verbundene Überziehung bzw. Änderung der Einzugsflächen der vom Staatlichen Umweltamt erwähnten, genehmigten Kanalisationsnetzplanung als unerheblich zu qualifizieren.

11. Realisierung/Kosten

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und bodenordnerischen Maßnahmen.

Erschließungsmaßnahmen

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen, da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Rietbüsche bereits in Bezug auf die Anfahrbarkeit, die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erschlossen ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Stadt Meschede entstehen ebenfalls keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, da die zeichnerisch und textlich festgelegte

Obstwiese und die textlich festgelegten Einzelbaumpflanzungen je Baugrundstück auf die jeweiligen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren sind, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird. Zusätzlich wird die Stadt mit dem Grundeigentümer einen Folgekostenvertrag abschließen, in dem rechtlich gesichert wird, dass der Grundeigentümer die Verpflichtung zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt und im Falle der Veräußerung von Einzelparzellen diese Verpflichtungen unter Hinweis auf die einschlägigen Bestimmungen der Ergänzungssatzung auf die einzelnen Bauwerberinnen bzw. Bauwerber als Rechtsnachfolger überträgt. Die einzelnen Bauwerberinnen bzw. Bauwerber haben sich ferner in den abzuschließenden Kaufverträgen oder in sonstiger Weise zu verpflichten, die diesbezüglichen Verpflichtungen an eventuelle Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger weiter zu geben, was ebenfalls in diesem Folgekostenvertrag niedergelegt wird.

Bodenordnung

Die bodenordnenden Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

12. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Gelegenheit zur Stellungnahme

a.

Anstelle des festgesetzten 10 m breiten Heckengehölzes wurde eine 15 m breite Obstwiese, Hochstämme, Pflanzabstand 10 m x 10 m entsprechend der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises vom 15.02.1996, festgesetzt.

b.

Die Festsetzung:

“Des weiteren ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche im Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.”

wurde geändert in:

“Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche im Baugrundstück – gerechnet ohne den Flächenanteil der Obstwiese - ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.”

c.

Zur Vermeidung von spitz aufeinander zulaufenden Grundstücksgrenzen bzw. unwirtschaftlichen Restparzellen laufen die Grenzen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung “Rietbüsche” nunmehr stumpf auf die Nachbargrenze bzw. Strassenparzellengrenze zu .

d.

Ergänzung des Kapitels 9. “Ver- und Entsorgung” der Begründung um die Aussage, dass eine angemessene Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über den Zeitraum von zwei Stunden aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann.

e.

Eintragung der Signatur “WSG Zone III” innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung und Erläuterung in der Planzeichenerklärung unter “3. Sonstige Darstellungen (Darstellungen ohne Normencharakter)”

f.

Ergänzung der Rubrik “Hinweise” um den Sachverhalt der Verbote und Genehmigungsvorbehalte des Wasserschutzgebietes “Auf der Insel” mit folgendem Text:

“In der fachlich abgegrenzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes “Auf der Insel” sind die in § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.07.1995 (Entwurf) aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig ist in der Zone III z.B. das Errichten von Gebäuden. Des weiteren wird auf die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.“

g.

Ergänzung der Begründung um den Sachverhalt der Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung (Entwurf) „Auf der Insel“

h.

Ergänzung der Begründung in Kap. 10. „Niederschlagswasser“ um Ausführungen über die Möglichkeit, die unbelasteten Niederschlagswässer von den Grundstücken aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung “Rietbüsche” zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Meschede, 14.03.2002

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede

Im Auftrage



Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter