



Stadtteil Hesborn

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 6**  
**„Im Tal“**

**Entwurf**

Planstand:

Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2017

Bearbeitung:

Ulrich Stüdemann

(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB.....	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
2.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z).....	9
2.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	9
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
2.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	10
2.6	Verkehrsflächen.....	11
2.7	Grünflächen.....	11
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
2.9	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	11
2.10	Örtliche Bauvorschriften.....	11
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange</b> .....	<b>12</b>
3.1	Eingriffsregelung.....	12
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	12
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	12
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz</b> .....	<b>12</b>
4.1	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung.....	12
4.2	Bodenversiegelung.....	13
4.3	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer .....	13
4.4	Wasserschutzgebiete .....	13
4.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	13
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>

**Anlage 1** Vorplanung Baugebieterschließung der Stadt Hallenberg, Wohngebiet „Im Tal“ in Hesborn; Ingenieurbüro Zick-Hessler, Schulstraße 30, 35435 Wettenberg; Stand August 2017.

**Anlage 2** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose; Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden; 11.10.2017.

## 1 Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung.

Diesem Ziel trägt § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Im Rahmen der Baugesetzbuch-Änderung (EAG Bau 2004) sowie mit dem BauGB 2007 wurden städtebaurechtliche Akzente zu Gunsten der Innenentwicklung geschaffen. So wurde den Gemeinden in § 13a BauGB mit dem beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Gemeinden auch erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“: *„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist im Ortsteil Hesborn seit Jahren hoch. So sind in dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Stede-Ost“ nur noch zwei Bauplätze verfügbar. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken im Ort befinden sich in privater Hand. Die Flächen im Baugebiet „Im Tal“ sind jedoch in städtischem Eigentum, so dass hier zeitnah die Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Hesborn zwischen den Straßen „Im Tal“ im Osten und „An der Stede“ im Westen und wird derzeit als Grünland (überwiegend Intensivwiese bzw. -weide) genutzt. Das Gelände steigt von Osten (Im Tal) von ca. 470 m auf ca. 487 m üNN im Westen (An der Stede).

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 0,86 umfasst die Flurstücke 72 (teilweise), 75, 81, 83, 278 (teilweise), 297 und 365 in der Flur 32 der Gemarkung Hesborn.



**Abbildung 1:** Das Plangebiet im Luftbild (© Umweltportal NRW)

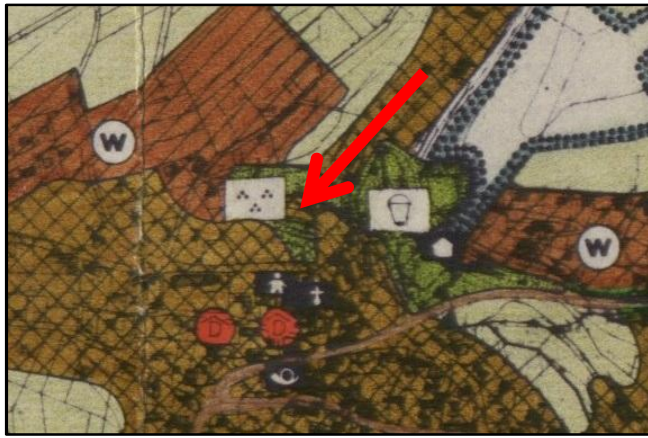
### 1.3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Arnsberg liegt die Darstellungsgrenze der Allgemeinen Siedlungsgebiete (ASB) in den Ortsteilen bei 2.000 Einwohnern. Da Hesborn unter dieser Grenze liegt, sind im Regionalplan hier keine ASB dargestellt, sondern allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche. Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2.000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Gemäß dem Ziel 2 (4) ist auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem

- | die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;
- | geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;
- | neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;
- | die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt.

Die Planung dient der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hallenberg stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche).

#### 1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Tal“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden:

Wohngebiet:  $7.585 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (GRZ)} = 2.275 \text{ m}^2$

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Es liegen zudem keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass keine zusätzlichen Grundflächen mitzurechnen sind (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB).

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auch befinden sich in der Umgebung keine Störfallbetriebe.

Weiterhin liegt kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen aufgestellten Bebauungsplänen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass hier eine größere Baulücke im Innenbereich vorliegt. Auf Grund der Größe des Gebietes könnten dennoch Zweifel hinsichtlich der Zugehörigkeit zum Innenbereich bestehen (sogenannter Außenbereich im Innenbereich) bestehen. In Art. 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt. Bis zum 31.12.2019 gilt somit § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfüllt. Auch bleibt die zulässige Grundfläche unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>. Insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.



§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlichen Umgebung, welche als reine Wohnbebauung zu charakterisieren ist. Es gelangt daher ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO zur Ausweisung. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. In Bezug auf die Störeffindlichkeit bildet das WR das empfindlichste Baugebiet. Die Festsetzung als WR ist jedoch im Hinblick auf die Lage und Umgebung des Gebietes zweckmäßig. In direkter Nachbarschaft sind keine störenden Nutzungen vorhanden, die einer Festsetzung als Reines Wohngebiet entgegenstehen könnten.

Allgemein zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese weiteren Flächenbedarf z.B. für Parkplätze sowie zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden und dies dem Charakter des bestehenden Wohngebietes widersprechen würde. Auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch der Tatsache geschuldet, dass gemäß bisheriger gängiger Rechtsauffassung die Anwendung des § 13b BauGB sich hauptsächlich auf Wohnnutzungen bezieht. Der Gebietscharakter ändert sich hierdurch nicht, da das reine Wohngebiet im Regelfall ausschließlich dem Wohnen dient und somit durch den Ausschluss der genannten Nutzungen die vorgesehene Hauptnutzung nicht tangiert wird.

Weiterhin sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.



### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die damit unterhalb der Obergrenze (0,4) der zulässigen Verdichtung gemäß den Bestimmungen des § 17 BauNVO in reinen Wohngebieten liegt. Dies liegt in der städtebaulichen Umgebung begründet, in der eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken vorherrscht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO mitzurechnen. Dabei ist durch diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% (0,45) möglich (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### **2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen (Nr. 4 Stede und Nr. 5 Stede Teil Ost) auf max. zwei festgesetzt, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

### **2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch für die GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und liegt demgemäß bei 0,6.

### **2.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen, insbesondere auch auf Grund der bewegten Topographie im Plangebiet.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung und den dort in Bebauungsplänen festgesetzten Höhen. Dabei wird die max. Traufwandhöhe auf 7,5 m bergseits und 5 m talseits in Bezug zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt. Bei Eckgrundstücken bzw. nicht festgelegter Firstrichtung ist die traufseitige Straßenverkehrsfläche maßgeblich.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird.

Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für die geplante Bebauung wird eine abweichende (offene) Bauweise festgesetzt. Da für Teilbereiche großzügige Baufenster über mehrere Grundstücke hinweg festgesetzt werden, wird die max. Gebäudelänge auf 20 m beschränkt. Hierdurch wird eine der städtebaulichen Umgebung nicht angepasste Bebauung verhindert.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Auf eine regelnde Festsetzung zur Lage von Garagen und Stellplätzen wurde zu Gunsten einer optimalen Nutzung der Grundstücke sowie der Zufahrtsmöglichkeiten verzichtet.

Entlang der Erschließungsstraßen ist (wie auch in den anderen Baugebieten praktiziert) ein 1 m breiter Streifen von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten. Dieser Bereich wird im Winter für die Schneeräumung benötigt, um die anfallenden Schneemassen zu verteilen.

### **2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt, damit den zukünftigen Bauherren bei ihrer Detailplanung noch genügend Spielraum für die Anordnung dieser Anlagen bleibt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich nach den üblichen Bestimmungen der BauO (§ 6 Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GarVO).

### **2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Sicherung dieses Ziels wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird. Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet. Eine Mindestgröße für eine Wohnung ist planungs- und bauordnungsrechtlich nicht definiert.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Im Tal über eine 5,5 m breite Straße, welche in eine 4 m breite Fahrbahn, eine 0,5 m breite Rinne sowie einen 1,5 m breiten gepflasterten Gehweg (auf der nördlichen Seite) aufgeteilt ist. Nach ca. 100 m knickt die Straße nach Süden ab und ist in je zwei 2,5 m breite Fahrbahnen (getrennt durch eine 0,5 m breite Rinne) aufgeteilt. Am Ende der Straße erfolgt eine T-förmige Aufweitung (4,5 m), in der Fahrzeuge (auch Müllfahrzeuge) wenden können. In Höhe der abknickenden Straße verläuft ein 1,5 m breiter Gehweg zur Straße „An der Stede“. Die Verkehrsflächen werden somit als Mischflächen ausgebildet (siehe Anlage 1).

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im Bebauungsplan die Höhenlage der zukünftigen Erschließungsstraße auf Basis der Vorplanung festgesetzt, damit diese als Bezugspunkt für die Höhen der baulichen Anlagen eindeutig definiert ist.

## **2.7 Grünflächen**

Im östlichen Bereich der Erschließungsstraße verbleibt ein 1,5 m breiter Streifen zum benachbarten Grundstück „Im Tal 7“ (Flurstück 1, Flur 22), welcher als Verkehrsgrün (öffentliche Grünfläche) angelegt wird.

## **2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt (vgl. Landespflegerischer Fachbeitrag, Anlage 2).

## **2.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminimierung und der Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

## **2.10 Örtliche Bauvorschriften**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen der Einbindung der neuen Gebäude in die städtebauliche Umgebung, welche durch eine typische Bebauung mit grauen (Schiefer-) Satteldächern und weißen Außenfassaden geprägt ist.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. Straßen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Niveau der anliegenden Verkehrsfläche zulässig. Für die sonstigen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

### **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

#### **3.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Auf Grund des Vorkommens von geschützten Biotopen im Plangebiet ist für die Inanspruchnahme eine entsprechende Kompensation erforderlich.

#### **3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

#### **3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose erstellt (siehe Anlage 2).

### **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

#### **4.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung kann nach Herstellung der notwendigen Infrastruktur durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Geplant ist die Errichtung eines Trennsystems mit Anschluss- und Benutzungszwang, da eine ortsnahe Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

## **4.2 Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3, die aufgrund der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ 0,45 überschritten werden darf. Die zulässige Grundfläche bleibt somit unter der möglichen Obergrenze (0,4) von § 17 Abs. 1 BauNVO, so dass der Eingriff in den Boden durch Neuversiegelung minimiert wird.

## **4.3 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

## **4.4 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

## **4.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Diese sind auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

## **5 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich zu vermeiden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Es sind keine störenden Nutzungen oder Betriebe im Umfeld vorhanden, welche durch die Ausweisung eines schutzbedürftigen reinen Wohngebietes in ihrer Nutzung beeinträchtigt werden könnten bzw. welche das Wohnen beeinträchtigen können. Die angrenzenden Bereiche sind teilweise in Bebauungsplänen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass auch hier der Trennungsgrundsatz gewahrt ist.

## **6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

## **7 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich erforderlich.

**8 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m²</b>
Reines Wohngebiet	7.585
Straßenverkehrsfläche	875
Fußweg	85
Grünfläche (Verkehrsgrün)	102
<b>Summe</b>	<b>8.647</b>