

**Bebauungsplan  
der Gemeinde Schalksmühle Nr. 29  
'Erweiterung Wohnbaugebiet  
Stallhaus'**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Datum: 08. November 2017**



**Gemeinde Schalksmühle**

**BAS**

**Büro für Architektur  
und Stadtplanung**

**Impressum:**

Auftraggeber:

**Gemeinde Schalksmühle**  
Rathausplatz 1

58579 Schalksmühle

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

**INHALT****TEIL A Begründung**

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2.	Weitere Hinweise zum Verfahren	4
1.3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende Bebauungspläne</b>	<b>8</b>
2.1.	Regionalplanung	8
2.2.	Flächennutzungsplan	8
2.3.	Landschaftsplanung	9
2.4.	Bestehendes Planungsrecht	9
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>10</b>
3.1.	Städtebauliche Situation	10
3.2.	Erschließung und Verkehr	11
3.3.	Technische Infrastruktur	12
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Konzept</b>	<b>13</b>
4.1.	Ziele und Leitbild	13
4.2.	Städtebau	13
4.3.	Bebauung	15
4.4.	Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern	16
4.5.	Erschließung und Stellplätze	16
4.6.	Technische Infrastruktur	18
4.7.	Freiflächen und Bepflanzung	19
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
5.1.	Geltungsbereich	21
5.2.	Art der baulichen Nutzung	21
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	21
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
5.5.	Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze	24
5.6.	Erschließung	24
5.7.	Ver- und Entsorgung	25
5.8.	Grünordnung	25
5.9.	Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung	25
<b>6.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>27</b>

**Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB  
Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach BauO NRW**

**TEIL B Umweltbericht**

## TEIL A Begründung

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schalksmühle beabsichtigt am Westrand des Ortsteils Stallhaus parallel zur gleichnamigen Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB.

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des Wohnbaugebietes Stallhaus mit einem Wohnquartier mit hoher Wohnqualität und einer guten Einbindung in die umgebende Landschaft zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs und einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde. Hierbei ist überwiegend die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Im Norden des Geltungsbereiches sollen einige größere Bauflächen angeboten werden auf denen die Errichtung von einzelnen kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt über zwei bestehende Anschlüsse von der Straße ‚Stallhaus‘ in Form einer Spange und einem kleinen Stich für den nördlichen Teil des Planungsbereiches.

Da die Fläche des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist und im Außenbereich liegt, ist eine Wohnbebauung ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig.

Da die Gemeinde Schalksmühle einen Bedarf an familiengerechten Wohnformen hat und entsprechende Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat der Gemeinderat zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens am 26.09.2016. für den Geltungsbereich (Flurstücke s. Kapitel 1.3) die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB mit der Bezeichnung Nr. 29 ‚Erweiterung Wohnbaugebiet Stallhaus‘ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Einbindung der zusätzlichen Bebauung unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes und mit Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Aspekte. Die sich aus der Nachbarschaft zum Wohngebiet Stallhaus, dem Landschaftsraum im Westen mit dem Quellgebiet der Bäusmecke sowie dem Sportplatz im Norden ergebenden planerischen Aspekte sollen im Rahmen des Verfahrens ebenfalls einbezogen werden.

#### 1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren

Zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Schalksmühle zunächst eine Teilleistung der Bauleitplanung beauftragt, um die planungsrechtlichen und gestalterischen Möglichkeiten für das Baugebiet Stallhaus zu prüfen.

Nach Abwägung verschiedener Erschließungsvarianten sind auf Grundlage der ausgewählten Variante drei städtebauliche Konzepte entwickelt worden, die die gesetzten Anforderungen an ein hochwertiges Wohngebiet für Einfamilienhäuser mit Anbindung an die vorhandene Bebauung und Anpassung der Bau- und Erschließungsstruktur an eine anspruchsvolle topographische Situation erfüllen sowie die Nutzung von deren Potential, etwa durch besondere Freiraumqualitäten oder reizvolle Blickbeziehungen.

Die Gemeinde Schalksmühle beabsichtigt die Investitionskosten für Erwerb und Erschließung des Baugebiets durch den Grundstücksverkauf wieder zu erwirtschaften. Um dies sicherzustellen wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt.

Für die vorgesehene Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte vor Einleitung der nächsten Verfahrensschritte die vorgelegte Variantenauswahl in folgenden Bereichen eingegrenzt werden:

- Abwägung der Erschließungsvarianten mit Angabe der geplanten Knotenpunkte zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Abwägung der Siedlungsvarianten in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Geländeprofilierung
- Abwägung der Siedlungsvarianten in Hinblick auf den Flächenbedarf für die geplanten Versickerungsanlagen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Konzeptstudie wurde die wirtschaftliche Machbarkeit geprüft. Diese hatte zum Ergebnis, dass eine vollständige Geländemodellierung des Plangebiets im Vorfeld zu kostenintensiv wäre. Die Modellierung soll vor allem für die notwendige Erschließung erfolgen, sowie im Bereich der westlichen Grundstücke zum angrenzenden Grünstreifen für die Regenwasserversickerung.

Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung zudem ergeben hat, dass die städtebauliche Variante 3 („Mittelspange“) die kostengünstigste war, hat die Gemeinde beschlossen die weitere Planung auf Grundlage dieser Variante fortzuführen.

Im Rahmen der Grundstücksankäufe ergab sich der Wegfall eines ursprünglich beplanten Bereichs. Dadurch wurde es notwendig die städtebauliche Vorzugsvariante 3 mit den entsprechenden Entwässerungs- und freiraumplanerischen Konzepten anzupassen. Die Gemeinde Schalksmühle hat zudem einige weitere grundlegende neue Anforderungen an das Konzept gestellt, wie etwa einige größere Grundstücke im oberen Hangbereich aufgrund bestehender Nachfrage einzuplanen, die ggf. für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern genutzt werden sollen. Diese Anforderungen führten zu weiteren notwendigen Überarbeitungen.

### **Umweltbericht**

Auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts wurde schließlich der vorliegende Bebauungsplan erstellt. Ergänzend wird ein Umweltbericht nach §2a BauGB erstellt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Schutzgüter zusammenfasst und die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Umweltbelange darstellt.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurden die umweltrelevanten Belange parallel zum Bebauungsplan bearbeitet und inhaltlich in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht bildet Teil B der Begründung.

Zur Vorabstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Fachämter am Landratsamt Märkischer Kreis zu einem Erläuterungstermin (Scoping) am 26.09.2013 eingeladen. Aufgrund der erwähnten Anpassung des Geltungsbereiches und der städtebaulichen Konzeption wurde am 14.06.2016 ein erneuter Scoping-Termin durchgeführt. Aus dem Abstimmungsergebnis wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt. Die Ergebnisse der Abstimmung wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

### **Prüfung UVP-Pflicht**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im Außenbereich des Gemeindegebiets. Mit der Planung werden ausgehend von der Geltungsbereichsgröße von ca. 4,4 ha (= 43.800 m<sup>2</sup>), einer Baulandfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 bis 0,3 folglich insgesamt rund 7.500 m<sup>2</sup> als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

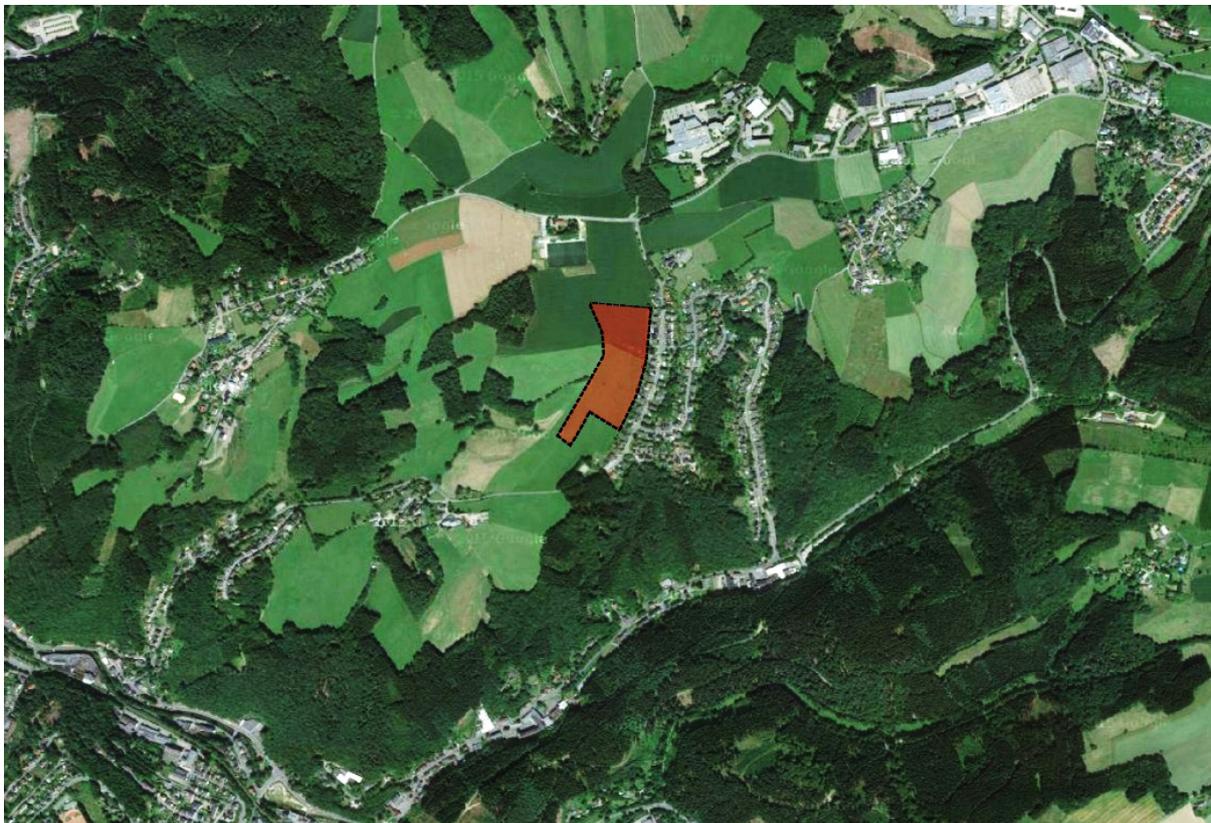
Damit würde die Planung im Außenbereich (weniger als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, aber mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine allgemeine Vorprüfung entsprechend § 3c UVPG erfordern.

### 1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Schalksmühle mit ca. 10.700 Einwohnern liegt am Westrand des märkischen Kreises im Nordwesten des Sauerlands ca. 7 km nordwestlich der Stadt Lüdenscheid und ca. 12 km südlich der Stadt Hagen. Die Fläche der Gemeinde mit 10 überwiegend kleineren Ortsteilen ist landschaftlich geprägt mit einem hohen Anteil an forst- und landwirtschaftlichen Flächen und weist eine ausgeprägte Topographie mit teilweise engen Tallagen auf.

Es bestehen enge wirtschaftliche, kulturelle und freizeitorientierte Verflechtungen mit den nahegelegenen Oberzentren Hagen und Dortmund (Reisezeiten unter 30 Minuten). Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und der guten Erreichbarkeit von nahegelegenen Mittel- und Oberzentren (Sauerlandlinie A 45) ist die Gemeinde ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des relativ zentral im Gemeindegebiet liegenden Ortsteils Stallhaus 1,5 km nordwestlich der Kernstadt Schalksmühle im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen an einem von Nordost in Südwest-Richtung abfallenden Hangs. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ca. 420 m in Nord-Süd-Richtung und weist eine Tiefe von Ost nach West von ca. 115 bis 135 m auf.



Luftbild mit Geltungsbereich

Das Gebiet wird im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westlichen Randbebauung der Straße ‚Stallhaus‘ begrenzt. In alle anderen Richtungen schließt landwirtschaftliche Fläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 29 „Erweiterung Wohnbaugebiet Stallhaus“ liegt in der Gemarkung Hülscheid, Flur 21 und schließt westlich an die vorhandene Bebauung entlang der Erschließungsstraße Stallhaus an. Der B-Plan umfasst die Flurstücke 1611, 1612, 1095, 1051, 437, 1768, 1769 und 1683. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,4 ha (ca. 43.780 m<sup>2</sup>).

Die Gemeinde Schalksmühle ist Eigentümerin aller Grundstücke bis auf ein Baugrundstück, das als Teilfläche eines ursprünglich größeren Grundstücks im Privateigentum verbleibt.

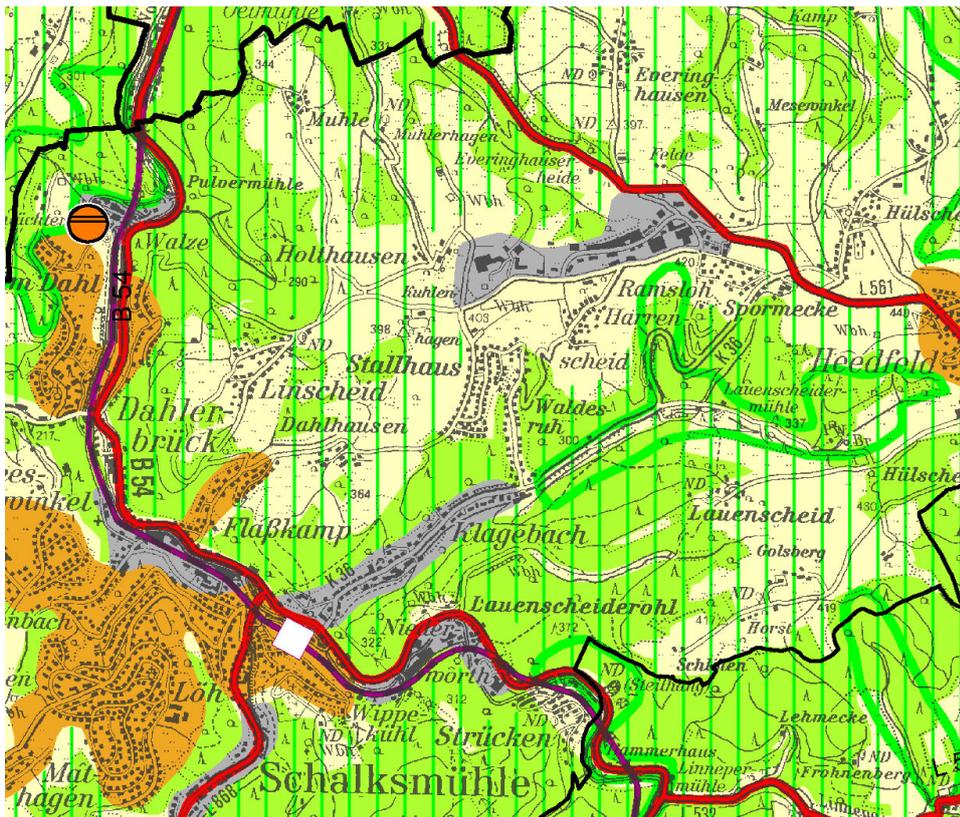
Die Lage des Geltungsbereichs ist dem nachstehenden Übersichtsplan (unmaßstäblich) zu entnehmen.



## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

### 2.1. Regionalplanung

Im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand 09.2011 ist der Geltungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen, wie der gesamte Ortsteil Stallhaus. Die Planung fügt sich in die Plandarstellung des Regionalplans ein und wird aufgrund des kleinräumigen Umfangs der Veränderung keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten.



Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand 09.2011, unmaßstäblicher Ausschnitt

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schalksmühle vom 18.07.1996 in Fassung der 18. Änderung sieht für den östlichen, überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Der westliche Teil ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Durch die vorgesehene Planänderung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die geplante Wohnbebauung bzw. für Flächen für die Niederschlagswasserversickerung in Anspruch genommen. Folglich werden diese landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauland bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu ausgewiesen. Die bisher südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiche sind noch kein Bauland, sondern von der Gemeinde Schalksmühle durch Satzung als Außenbereich festgesetzt. Sie sollen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche (Sportplatz) ausgewiesen werden. Im Bereich der Grünfläche befindet sich ein Bolzplatz.

Insgesamt werden hierdurch ca. 13.000 m<sup>2</sup> Wohnbauland weniger ausgewiesen und derselbe Flächenumfang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Grünfläche (Sportplatz) neu ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Schalksmühle vom 18.07.1996 mit Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 29 „Erweiterung Wohnbaugebiet Stallhaus“



19. Änderung des FNP Schalksmühle mit Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 29 „Erweiterung Wohnbaugebiet Stallhaus“

### 2.3. Landschaftsplanung

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde Schalksmühle nicht vor.

### 2.4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan der Gemeinde Schalksmühle.

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 ‚Stallhaus-Waldesruh‘ vom 20.11.1978, der den gesamten Wohnstandort umfasst und diesen als Reines Wohngebiet ausweist.

Als vorgesehenes Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt und fast durchgehend eine GFZ von 0,8, insbesondere auch in den direkt östlich angrenzenden Wohngebieten. Die beiden Anschlussstellen für die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans sind im Bebauungsplan Nr. 2 von 1978 als Verkehrsflächen vorgesehen.

### 3. BESTAND

#### 3.1. Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Stallhaus ist geprägt durch I bis II-geschossige, überwiegend traufständige Wohnhäuser mit Satteldächern in offener Bauweise. Lediglich östlich der Straße Stallhaus im zentralen Bereich wurden auch einige III-geschossige Mehrfamilienhäuser mit giebelständiger Bebauung in offener Bauweise errichtet. Der Westrand der Straße Stallhaus ist im nördlichen Teil überwiegend mit II-geschossigen kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut, im südlichen Teil mit I-geschossigen Einfamilienhäusern. Die Bautypen sind insgesamt eher heterogen.

Die Baustruktur der Wohnsiedlung ergibt sich aus der straßenbegleitenden Anordnung der Gebäude. Der geschwungene Straßenverlauf ist hierbei vor allem der markanten Topographie des Geländes geschuldet.

Der bestehende westliche Ortsrand, an den die geplante Siedlungserweiterung anschließen soll, wird von der Rückseite der Gärten der westlichen Randbebauung der Straße Stallhaus gebildet. Zusammen mit der durchgängig traufständigen Orientierung der Bebauung an dieser Stelle besteht hier ein klarer und relativ homogener Ortsrand. Das Plangebiet grenzt hier an und liegt in einer nach Westen und Südwesten ausgerichteten Hanglage mit einem mittleren Gefälle im oberen östlichen Hangbereich von rund 12 %, das sich hangabwärts nach Westen auf rund 20 % erhöht.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.



Luftbild

### 3.2. Erschließung und Verkehr

Im bestehenden Siedlungsbereich der Straße Stallhaus existieren zwei Anbindungspunkte nach Westen, die zur Erschließung des Geltungsbereiches genutzt werden sollen.

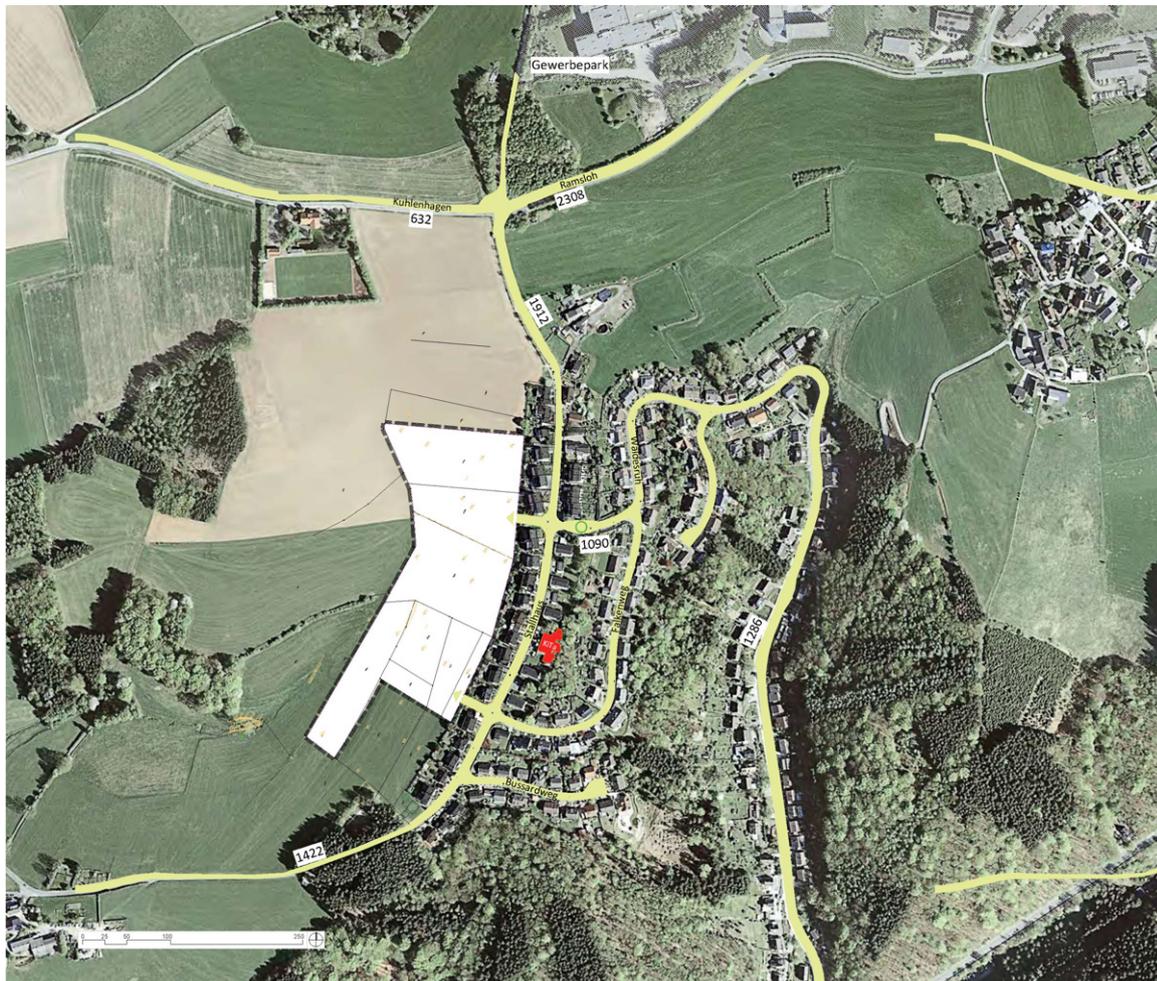
Das vorhandene Wohngebiet Stallhaus und die gleichnamige Straße sind als Tempo 30 Zone ausgewiesen und über gemeindeeigene Straßen in das Ortsnetz Schalksmühle integriert. Nach Südwesten führt die Straße Stallhaus über die Siedlungen Dahlhausen und Flaßkamp zur Kernstadt Schalksmühle. Südlich ist die Siedlung über die Straße Waldesruh an die K 36 angeschlossen, die zum übergeordneten Verkehrsnetz der Gemeinde Schalksmühle gehört. In nördlicher Richtung befindet sich der Knoten Kuhlenhagen. Von diesem aus schließt sich in östlicher Richtung das Gewerbegebiet Ramsloh an.

1993 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Schalksmühle“ von der IGS (Ingenieurgesellschaft Stolz) erarbeitet. Die Zielrichtung war ein sozial-, umwelt- und stadtverträglicher Verkehr. Das Gebiet Stallhaus und das zugehörige Straßennetz wurden dort dem Sekundärnetz mit Verbindungs- bzw. Erschließungsfunktion zugeordnet und als verkehrsberuhigtes Wohngebiet klassifiziert.

Problematisch für den Bereich Stallhaus war und ist die Belastung durch Schleichverkehre zum Gewerbegebiet Ramsloh.

Die Verkehrsbelastung der Straße Stallhaus wurde im Verkehrsentwicklungsplan 1993 mit ca. 1.250 Kfz/24h ermittelt. Für eine Hochrechnung auf die heutigen Verhältnisse wird konservativ eine Steigerung um 30 % also rund 420 Kfz/24h angenommen. Ein höherer Wert dürfte nicht realistisch sein, da sich seitdem die Straßennetz- oder Siedlungsstruktur bzw. die Einwohnerzahl in Schalksmühle nicht wesentlich verändert haben und letztere in den letzten Jahren sogar gesunken ist. Es ergibt sich somit ein anzunehmender aktueller Wert für die Verkehrsbelastung der Straße Stallhaus von bis zu ca. 1.670 Kfz/24h.

Ein Problem der Straße Stallhaus ist die häufig überhöhte Geschwindigkeit der Fahrzeuge vor allem im verkehrsberuhigten Siedlungsbereich. Dies führt zu Konfliktsituation vor der dortigen Kindertagesstätte mit Familienzentrum.



Erschließungsplan Bestand / Konflikte (Quelle: Luftbild der Gemeinde Schalksmühle)

## **ÖPNV**

An der nächstgelegenen Haltestelle Stallhaus, die je nach Standort ca. 100 bis 200 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt an der Einmündung der Straße Waldesruh in die Straße Stallhaus liegt, verkehren die drei Buslinien 87, 88 und 89. Wobei lediglich die Linie 87 ganztägig und die ganze Woche verkehrt. Die beiden anderen Linien verkehren nur selten an bestimmten Tagen zu sehr begrenzten Zeiten. Sie verbinden den Ortsteil sowohl mit der Kernstadt Schalksmühle als auch mit der benachbarten Stadt Lüdenscheid.

Die ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereichs kann für eine dünn besiedelte ländliche Gemeinde wie Schalksmühle damit als gut bezeichnet werden.

## **Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Ortsteil Stallhaus überwiegend auf den Grundstücken. Nahezu im gesamten Ortsteil ist aber auch das Parken im Straßenraum zulässig. An der Straße Stallhaus ist hierfür im zentralen Ortsbereich die westliche Straßenseite mit Sperrflächen für diesen Zweck gekennzeichnet.

Mit Ausnahme des Kindergartens, der zu den üblichen Bring- und Abholzeiten einen kurzzeitigen höheren Bedarf verursacht, gibt es im Ortsteil keine Nutzungen, die abgesehen vom privaten Besucherverkehr einen höheren Stellplatzbedarf auslösen.

## **Fuß- und Radverkehr**

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind unterschiedlich zu bewerten. Die über Land verlaufenden Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen der Gemeinde sind teilweise mit straßenbegleitenden, baulich getrennten kombinierten Fuß- und Radwegen versehen, wie etwa die Straße Stallhaus nördlich des Siedlungsbereichs.

Die straßenbegleitenden Fußwege sind ausreichend dimensioniert, aber teilweise im Ortsteil nur einseitig der Straße. Dies gilt nicht für die Straße Stallhaus.

Ein ausgewiesener städtischer oder übergeordneter Radweg verläuft nicht im Bereich des Plangebiets. Innerhalb des Siedlungsgebiets Stallhaus müssen Radfahrer die relativ schmale Fahrbahn mitbenutzen. Aufgrund der Tempo-30-Regelung ist dies jedoch zumutbar. Grundsätzlich ist aufgrund der ausgeprägten Topographie in Schalksmühle von einem geringen Nutzungsgrad des Fahrrads auszugehen. Durch die zunehmende Verbreitung von Zweirädern mit elektrischem Unterstützungsantrieb könnte sich in dieser Hinsicht jedoch in Zukunft eine deutliche Zunahme ergeben.

### **3.3. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bisher nicht mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen liegen in der Straße Stallhaus.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft folgende Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

## 4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

### 4.1. Ziele und Leitbild

Die Gemeinde Schalksmühle möchte mit dem geplanten Wohngebiet der vorhandenen Nachfrage nach Wohnstandorten für 1-Familienhäuser nachkommen. Einige Stadtvillen, also kleinere solitäre Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Wohnungen sollen ebenfalls ermöglicht werden. Dies soll im Bereich der Siedlung Stallhaus durch Anbindung an die vorhandene Bebauung in landschaftlich reizvoller Lage umgesetzt werden. Zudem soll eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Die ausgeprägte Topographie der Hanglage soll hierbei genutzt werden, um besondere Freiraumqualitäten mit reizvollen Ausblicken und eine energetische Optimierung etwa durch Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie zu ermöglichen sowie eine effektive Siedlungsentwässerung und Regenwasserbewirtschaftung durch oberflächennahe Versickerung sicherzustellen.

Hierbei sollen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Um die genannten Ziele der Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Qualität unter Berücksichtigung der Standortbedingungen zu erreichen, werden ausgehend von der Bestandsbeschreibung nachfolgend Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert.

#### Entwicklungsziele

- Bebauung
  - Anbindung an die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur und deren Weiterentwicklung
  - Schaffung von hochwertigen Standorten für freistehende 1-Familienhäuser sowie einige Stadtvillen
  - Hanglage als besonderes Standortmerkmal für die Vermarktung durch besondere Ausblicke und Sichtbeziehungen und ggf. besondere angepasste Hausformen
  - Geordnete Ausbildung eines Siedlungsrandes durch die städtebauliche Struktur
  - Minimierung des Eingriffs in die vorhandene Topographie
- Verkehr und Erschließung
  - Auf die Topographie ausgerichtete und optimierte Erschließung
  - Minimierung der notwendigen Erschließungsflächen

### 4.2. Städtebau

Grundlage für die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans ist das weiter unten abgebildete städtebauliche Konzept. Dessen städtebauliche Grundstruktur wird von drei hangparallelen Gebäudezeilen gebildet, die die vorhandene Struktur der Bebauung entlang der Straße Stallhaus aufnehmen. Am Nordrand fächern sich die vorgesehenen Gebäudezeilen entsprechend dem Zuschnitt des Geländebereiches etwas auf und schließen mit vier Gebäuden ab.

Die Erschließung weist im Wesentlichen eine doppelte hangparallel verlaufende Struktur auf. Die westliche Haupteinschließung (Planstraße A) verläuft möglichst weit zurückgesetzt vom Landschaftsraum nach Osten, was möglichst niveaugleiche Grundstückszufahrten und eine stadträumlich günstige Einbindung der Erschließungsstraßen ermöglicht und somit eine für den Standort vergleichsweise barrierearme städtebauliche Topographie. Jedoch entstehen entweder sehr steile Grundstücke oder relativ hohe Böschungen am westlichen Siedlungsrand, die die Einbindung in die Landschaft beeinträchtigen.

Die überwiegende Zahl der beispielhaft dargestellten Grundstücke weist eine Größe zwischen 450 bis 650 m<sup>2</sup> auf. Deutlich größer vorgesehen sind die Grundstücke im nördlichen Bereich für großzügige Einfamilienhäuser oder Stadtvillen. Hier werden je nach konkretem Bedarf voraussichtlich 3 bis 6 Grundstücke zwischen jeweils ca. 1.500 bis 2.500 m<sup>2</sup> entstehen. Die normalen Einfamilienhausgrundstücke sind vor allem am Ostrand zur Landschaft zwischen 650 bis ca. 900 m<sup>2</sup> groß. Dies ist wegen des teilweise besonders starken Gefälles in diesem Bereich angemessen, um den künftigen Eigentümern zu ermöglichen durch Landschafts- und Gartengestaltung adäquat nutzbare Freiräume herstellen zu können. Unterstützt wird dies durch die längliche, hangsenkrechte Ausrichtung der Grundstücke.

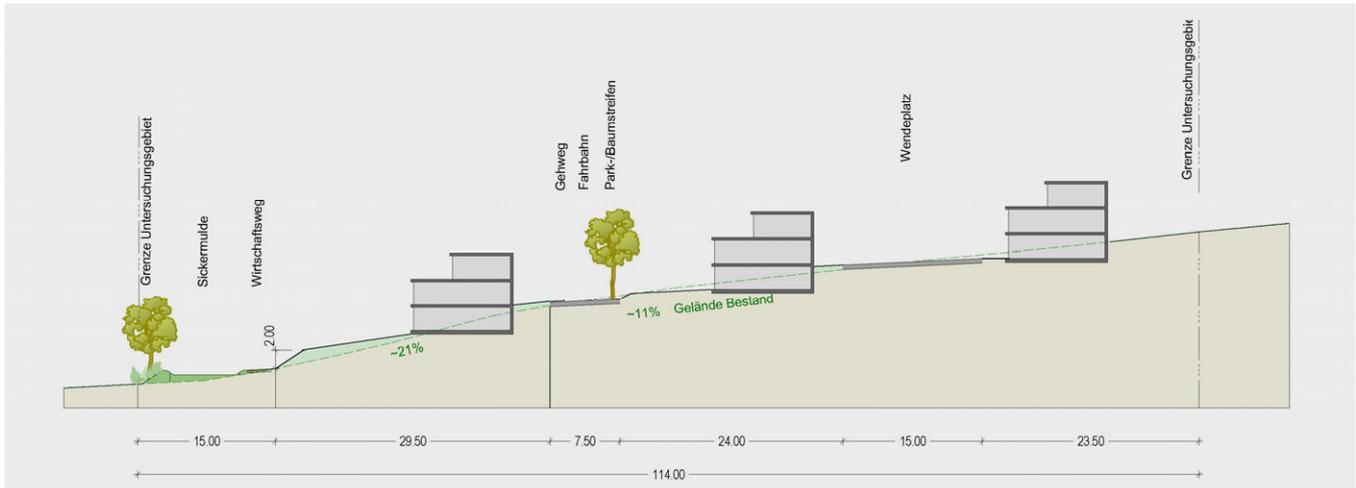
cke, die zudem auf die öffentlichen Verkehrsflächen bezogen sind mit den Gärten auf der straßenabgewandten Seite. Die Gärten sind überwiegend Nordwest- und West-, tlw. Südwest- oder Südost-orientiert.

Durch Wegeverbindungen zu den grünen Versickerungsbereichen im Westen wird die Einbindung in den Landschaftsraum verbessert und Sichtbeziehungen unterstützt.

Die Hanglage kann sehr gut zur Anlage von Souterraingeschossen genutzt werden. Dies ermöglicht eine für die städtebauliche Höhenentwicklung weitgehend unschädliche Erweiterung der Wohnfläche und schafft kreative Spielräume zum Umgang mit der markanten Topographie. Aus diesem Grund soll sich die mittlere Bauzeile zur Erschließungsstraße im Osten (Planstraße C1 und C2) orientieren und diesen Grundstücken eine bessere Ausnutzung der Westlage hangabwärts ermöglichen.



Städtebauliches Konzept



Geländeprofil zum städtebaulichen Konzept

### 4.3. Bebauung

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und eine Bauweise mit lediglich einem Vollgeschoss und dem zulässigen zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Lediglich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches soll eine zweigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, da in diesem Bereich auch die angrenzende bestehende Bebauung im Osten überwiegend zweigeschossig ist. Die etwas höhere und größere Kubatur dieser Gebäude wird durch ihre geringere Bebauungsdichte ausgeglichen, um die Blickbeziehungen in die Landschaft als besondere Qualität des Standorts möglichst wenig durch größere Baukörper zu beeinträchtigen und um der schwierigen Topographie gerecht zu werden. Aus diesem Grund sollen auch keine Reihenhäuser errichtet werden. Das vorgesehene Angebot der Bebauungsmöglichkeiten spiegelt zudem die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum wider.

Auch wenn der gesamte Ortsteil aktuell Satteldächer aufweist, soll das neue Wohngebiet in seiner exponierten Hanglage einen eigenständigen Charakter bekommen und vielfältige und moderne Bauformen zulassen, die kreative Möglichkeiten zur Ausnutzung der teilweise anspruchsvollen Topographie begünstigen. Da die Beschränkung der Aussicht der vorhandenen Gebäude außerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereiches möglichst gering gehalten werden soll, wären auch in dieser Hinsicht Flachdachlösungen vorstellbar. Flachdächer korrespondieren vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gut mit dem städtebaulichen Prinzip moderner, großzügiger freistehender Solitäre an dieser Stelle. Um die möglichst geringe Beeinträchtigung der Aussicht der vorhandenen Bebauung grundsätzlich sicherzustellen, soll neben der Höhenbegrenzung eine Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung analog der Festsetzung im östlich angrenzenden vorhandenen Bebauungsplan vorgenommen werden.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen große Einzelgrundstücke ermöglicht werden, entweder für finanziell entsprechend potente Eigenheimbauer oder für die Errichtung von hochwertigen solitären Mehrfamilienhäusern mit wenigen, aber großzügigen Wohneinheiten, sog. Stadtvillen, die aufgrund ihrer größeren Kubatur ebenfalls entsprechende Ansprüche an die Grundstücksgröße haben.

#### 4.4. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern

Geltungsbereich gesamt:	ca. 43.780 m <sup>2</sup>
Davon:	
Wohnbauland	ca. 30.220 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.880 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 7.610 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 750 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>

#### 4.5. Erschließung und Stellplätze

Das geplante Wohngebiet grenzt westlich an die vorhandene Siedlung Stallhaus an. Von der vorhandenen Erschließungsstraße „Stallhaus“ führen zwei Wegeparzellen in das Plangebiet, die schon bei einer früheren Planung für die Verkehrsanbindung einer Siedlungserweiterung vorgesehen wurden.

Mit einer Konzeptstudie für das geplante Baugebiet sollte ergänzend untersucht werden, ob für die Straße Stallhaus im Bereich der vorhandenen Kindertagesstätte mit Familienzentrum eine Verkehrsentslastung erzielt werden kann. Dies betrifft insbesondere den Pendlerverkehr in das nördlich gelegene Gewerbegebiet Ramsloh.

Für das Erschließungskonzept wurden zunächst insbesondere unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Verkehrsentslastung im Bestand unterschiedliche Anschlusspunkte an die vorhandene Straße „Stallhaus“ geprüft. Dabei wurden auch Anschlusspunkte außerhalb des geplanten Baugebietes untersucht und wie nachfolgend dargestellt bewertet.



##### Variante A – „Umgehungsstraße“

- Effektive Entlastung der bisherigen Ortsdurchfahrt mit der Kindertagesstätte
- Hoher Flächenverbrauch
- Hohe Kosten
- Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet mit erhöhtem Kompensationsaufwand
- Flächenerwerb durch langfristige Bindung behindert
- Vermarktungsprobleme wegen hohem Durchgangsverkehr möglich, abhängig von der Verkehrslenkung

**Variante B – „Schleife“**

- Schleife mit Kernerschließung als verkehrstechnisch minimale Lösung
- Geringer Flächenverbrauch
- Geringe Kosten
- Ergänzende verkehrlenkende Maßnahmen für eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Kita erforderlich
- Auswirkungen auf die Vermarktung abhängig von der Verkehrslenkung (Anteil Durchgangsverkehr )

**Variante C – „Schleife mit Anbindung im Süden“**

- Flexible Verkehrsführung möglich
- Hohe Entlastungsfunktion möglich, abhängig von der Verkehrslenkung
- Günstige Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Günstige Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Topographie
- Zukünftige Siedlungserweiterung entlang der Haupterschließung möglich
- Mittlerer Flächenverbrauch
- Mittlere Kosten, zusätzlicher Grunderwerb erforderlich
- Vermarktungsprobleme wegen Durchgangsverkehr möglich, abhängig von der Verkehrslenkung

Die Variante A wurde nicht weiterverfolgt, da laut Aussage der Gemeindeverwaltung der notwendige Grundstücksankauf im Norden als unrealistisch betrachtet wird. Zudem wirkt diese Variante wie eine Art „Ortsumgehung“ und könnte im Neubaugebiet zu einer bedenklichen Verkehrsbelastung führen.

Die Variante B würde am besten die Anforderungen an eine Minimierung der Verkehrsflächen und eine möglichst konfliktfreie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz erfüllen, da nur die bereits vorgesehenen Anschlussstellen für die Verkehrsanbindung erforderlich wären. Zur verkehrlichen Entlastung der bestehenden Ortsdurchfahrt würde diese Variante jedoch keinen wesentlichen Beitrag leisten. Hierfür wären ergänzende Maßnahmen im Bestand erforderlich.

Die Variante C würde in geeigneter Weise eine verkehrliche Entlastung im Bestandsquartier ermöglichen. Der Verkehr aus den Richtungen Dahlhausen und dem nördlichen Gewerbegebiet könnte bei dieser Variante durch das Bestandsquartier teilweise durch das Neubaugebiet geleitet werden. Auch eine Regelung im Richtungsverkehr wäre möglich. Dafür wären jedoch ein erhöhter Flächenverbrauch und ein ergänzender Flächenankauf erforderlich, der im Rahmen der vorgesehenen baulichen Entwicklung wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Das dieser Planung zu Grunde gelegte städtebauliche Konzept basiert folglich auf der Variante B.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die zwei vorhandenen Anschlusspunkte von der Straße „Stallhaus“ und weist ansonsten im Wesentlichen eine doppelte hangparallel verlaufende Struktur auf.

Die entstehende Steigung von ca. 12 % bis 13 % bei den in Ost-West-Richtung verlaufenden Zufahrtsstraßen (Planstraße A und B) ist für die Topographie in dieser Region durchaus üblich und auch an dieser Stelle vertretbar. Aufgrund dieser Situation und der etwas höheren Verkehrsbelastung dieser beiden Zufahrtsstraßen erhalten sie einen etwas größeren Querschnitt, der die Anlage eines getrennten Gehwegs von 1,5 m Breite bei einer Fahrbahn von 5,0 m Breite ermöglicht. Vervollständigt wird der vorgeschlagene Querschnitt von einem 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen, der für Parken, insbesondere für Besucher oder Ausweichvorgänge genutzt werden kann. Da diese Streifen in einem Wohngebiet dieser Dichte nie vollständig zum Parken benötigt werden, sind temporäre alternative Nutzungen in der Regel in Teilbereichen möglich. Weiterhin wird dieser Mehrzweckstreifen zur Pflanzung der vorgesehenen Bäume genutzt.

Die anderen Straßen im Plangebiet sind aufgrund der zu erwartenden sehr geringen Verkehrsbelastung als Wohnstraßen konzipiert und sehen lediglich eine 5,0 m breite Mischfläche sowie den 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen vor. In dem Wohngebiet ist fast ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr der Anlieger zu rechnen. Durchgangsverkehr wird es praktisch nicht geben.

Für die Erschließung der vorgesehenen größeren Parzellen im Norden des Geltungsbereichs ist eine kurze Stichstraße mit Wendehammer ausreichend. Je nach endgültiger Parzellierung in diesem Bereich müssen Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken durch die Parzellierung einer notwendigen Zufahrt erschlossen werden. Die Planstraßen C1 und C2 sind ebenfalls als Stichstraßen mit Wendehammer ausgebildet, die mit einem Fußweg verbunden werden, um abwechslungsreiche Wohnsituationen im neuen Quartier zu schaffen, wie etwa durch hofartige Strukturen an diesen Stichstraßen.

### **Stellplätze**

In der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ zur Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW wird für Gebäude mit Wohnungen die Herstellung von einem Stellplatz je Wohnung vorgeschlagen. Die Erfahrung in anderen Wohngebieten in Schalksmühle hat gezeigt, dass dies regelmäßig nicht ausreicht, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf zu decken. Die Regel in dieser ländlich geprägten Region mit ihrer ausgeprägten Topographie sind mindestens zwei Pkw pro Haushalt. Dies erzeugt immer wieder Probleme beim Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen und es wird tlw. hoher Parkdruck in den Wohnquartieren und angrenzenden Gebieten erzeugt. Deshalb sollen für Einfamilienhäuser je Grundstück und für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im neuen Wohngebiet hergestellt werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt für alle Grundstücke von den neuen Erschließungsstraßen aus. Die Topographie des Geländes begünstigt die Errichtung von Tiefgaragen (Tga), was insbesondere für die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich interessant sein könnte.

Auf den vorgesehenen Mehrzweckstreifen im Verlauf der neuen Erschließungsstraßen bestehen ausreichend Flächen zum Besucherparken.

### **4.6. Technische Infrastruktur**

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich, da die gesamten Erschließungsstraßen erst gebaut werden.

Für die Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation kann an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Straße ‚Stallhaus‘ angeschlossen werden. Es ist jedoch vorgesehen Wärme über eine Nahwärmezentrale bereitzustellen, sofern hierfür ein Betreiber gefunden werden kann. Die Nahwärmezentrale soll innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Geprüft wird der Betrieb mit Erdgas-/Biogas (ggf. mit BHKW), Luft-Wasser-Wärmepumpe, Holzpellets oder Geothermie. Vorgesehen ist ein Standort am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich einer der Wirtschaftswege zu den Versickerungsmulden. Dieser Standort ist städtebaulich nicht optimal integriert hinsichtlich seiner Zentralität und den hiermit verbundenen Wärmeverlusten. Durch seine Lage am Rand des Plangebietes auf mittlerer Höhe werden jedoch Immissionsbelastungen durch die Anlage für die Anwohner, in Abwägung mit den Anforderungen an die Lage-Zentralität, minimiert.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung soll aufgrund der Topographie nach Westen erfolgen. Ein neuer Schmutzwasserkanal soll hierfür in südwestlicher Richtung an das vorhandene Leitungsnetz in Dahlhausen geführt werden. Dies kann über gemeindliche Flächen erfolgen.

Die Niederschlagswasserentwässerung soll durch Versickerung innerhalb des Plangebietes über Mulden am westlichen Rand erfolgen.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### **Belange der Feuerwehr**

Die Dimensionierung der Erschließung und der Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise sowie die Grundstückszuschnitte und die Lage der Baufenster ermöglichen die Einhaltung der Anforder-

derungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 ohne besondere Maßnahmen wie Feuerwehrzufahrten oder -aufstellflächen. Die Befahrbarkeit der geplanten neuen Erschließungsstraßen mit dem maßgeblichen Bemessungsfahrzeug ist möglich. Die Wendehämmer genügen den Anforderungen der RAST 06 für den Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges und damit auch der üblichen Feuerwehr-Fahrzeuge.

#### **4.7. Freiflächen und Bepflanzung**

Für das Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und solitären, kompakten Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dies hat einen hohen Freiflächenanteil für das Plangebiet zur Folge. Dadurch wird eine Einfügung in die umgebende Landschaft gewährleistet.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich wird verzichtet. Dieser wäre aufgrund der Topographie nur aufwendig umzusetzen. Der vorhandene Spielplatz im Ortsteil Stallhaus wird stattdessen voraussichtlich 2018 modernisiert und ausgebaut.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein ca. 5 m breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten. Durch die regionaltypische Anpflanzung von Gehölzen wird die Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet. Insbesondere der Sichtbeziehung von der nördlich gelegenen Kuppe im Bereich der Straße Kuhlenhagen wird damit Rechnung getragen.

Am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes werden extensive Grasflächen für Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung (Sickermulden, Steinschüttungen an den Überläufen, Grasweg zur Unterhaltung und Pflege der Versickerungseinrichtungen) ausgewiesen. Die Einbindung in den Landschaftsraum soll hier durch eine ergänzende, lockere Gehölzpflanzungen/Baumreihe entlang der Plangebietsgrenze gewährleistet werden.

Einseitige Baumreihen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verbinden die Siedlungsfläche mit dem angrenzenden Landschaftsraum und bilden das Grundgerüst der Vegetationsausstattung im Baugebiet.

Weitergehende Ausführungen hierzu finden sich im Teil B ‚Umweltbericht‘ mit integriertem Grünordnungsplan.

### 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.



Planzeichnung, unmaßstäblich

### 5.1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt neben den für eine Neubebauung zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen auch die Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 43.780 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt in der Flur 21 der Gemarkung Hülscheid und umfasst in der Summe die in Kap. 1.3 aufgelisteten Flurstücke.

Die Abgrenzung ermöglicht es, die für die geplante Bebauung notwendigen und aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht erforderlichen Aspekte planungsrechtlich zu regeln.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 BauNVO ausgewiesen, da es dem Wohnen dienen soll.

Die attraktive Lage am Südwesthang an einem attraktiven Landschaftsraum mit guten Sichtbeziehungen in die Landschaft und eine Erschließung ohne Durchgangsverkehr ist sehr gut als hochwertige Wohnlage geeignet.

Die Fläche, die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird, fügt sich in die umgebende Struktur, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, konfliktfrei ein. Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Reine Wohngebiete.

Um diese Rahmenbedingungen zu festigen, werden für das WR 1 und WR 2 über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus neben einer Wohnnutzung alle nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihres Erscheinungsbildes oder wegen ihrer Ausrichtung auf eine quasi öffentliche Nutzung (mit entsprechendem Publikumsverkehr) bzw. ihres Störungsgrades aus städtebaulicher Sicht regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter eines reinen Wohngebietes mit den erhöhten Anforderungen der Bewohner an das Wohnumfeld passen. Im Falle dieses Wohngebietes kommt die landschaftlich besondere Lage hinzu, die eine hohe Wohnqualität verspricht und auch wegen der markanten Topographie sowie der als Wohnstraße ohne Durchgangsverkehrsfunktion konzipierten Erschließung nicht für Publikumsverkehr erzeugende Nutzungen geeignet ist.

Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschossfläche je Gebäude, zugelassen. Dies umfasst neben Freiberuflern auch solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Diese Art der Nutzung gilt in der Regel als wohngebietsverträglich, so dass negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

### 5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse,
- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Gebäudeoberkante OK, bzw. Firsthöhe FH), bezogen auf das mittlere angrenzende Straßenniveau.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Baugebiete / Baufenster	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Max. Gebäudehöhe OK/FH
<b>WR 1 / B1 und B4</b>	I	0,3	0,6	10 m (Flachdächer)/ 10,5 m (Sonstige)
<b>WR 1 B2 und B3</b>	I	0,3	0,6	7 m (Flachdächer)/ 7,5 m (Sonstige)
<b>WR 2</b>	II	0,2	0,4	393,5 – 397,5 m ü. NHN

Aufgrund der bestehenden umgebenden städtebaulichen Struktur von Einzel- und Doppelhäusern, der offenen Bauweise und vergleichsweise geringen Baudichte sowie der Lage am Landschaftsraum werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für die als Reines Wohngebiet WR festgesetzten Flächen von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 reduziert (s. obige Tabelle).

Für das WR 2 wird eine niedrigere GRZ und GFZ angesetzt, da in diesem Bereich die Bildung von sehr großen Parzellen für großzügige Einfamilienhaus bzw. solitäre Mehrfamilienhäuser gehobenen Standards (Stadt villen) vorgesehen ist und die Entstehung von unverhältnismäßig großen Kubaturen verhindert werden soll.

Bei der Grundflächenzahl ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GRZ 1) und anderen versiegelten Flächen (GRZ 2) wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im WR 2 darf die zulässige Grundfläche durch die o. g. Anlagen auf Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO davon abweichend bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Diese Abweichung ist notwendig, da die großen Grundstücksflächen in Verbindung mit einer niedrigen GRZ verhältnismäßig mehr Zufahrtsflächen erfordern, vor allem im Falle der Bildung von Hinterlieger-Grundstücken durch die Parzellierung. Die sich für das WR 2 hierdurch ergebende GRZ 2 und damit die insgesamt zu versiegelnde Fläche ist mit 0,4 immer noch niedriger als die für das WR 1 von 0,45 und beträgt nur die Hälfte der von der BauNVO in § 19 (4) Satz 2 vorgesehenen maximalen Größe von 0,8.

### Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Geschossigkeit sowie die Höhe der Gebäude festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet WR 1 ist maximal ein Vollgeschoss mit Staffelgeschoss zulässig, um der besonderen Hanglage am Landschaftsraum gerecht zu werden und die Sichtbeziehungen und die Besonnung der westlich hangaufwärts liegenden Grundstücke, also auch der bestehenden Bebauung an der Straße ‚Stallhaus‘ so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Im WR 2 wird eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss festgesetzt, um die Errichtung hochwertiger Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und eine lockere Bebauung der großen Grundstücke zu unterstützen, die durch die geringe GRZ vorgegeben wird. Die größere Höhenentwicklung im WR 2 gegenüber dem WR 1 wird durch diese lockere Bebauungsstruktur kompensiert, die größere Durchblicke gewährt. Zudem ist die am WR 2 angrenzende bestehende Bebauung im Osten in diesem Bereich ebenfalls zweigeschossig.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Höhenentwicklung der neuen Bebauung werden weiterhin maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Charakteristik der beiden Wohngebiete wird jeweils ein anderes Bezugssystem hierfür gewählt.

Im WR 1 wird aufgrund der komplexen und prägnanten Topographie in Verbindung mit einer sehr kleinteiligen Bebauung jeweils das mittlere Niveau des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenabschnitts als Bezugshöhe festgesetzt. Dies stellt eine gleichmäßige Höhenentwicklung auch bei einer vom städtebaulichen Konzept abweichenden endgültigen Parzellierung der Grundstücke sicher. Da für die hangaufwärts bzw. hangparallel ihrer Bezugsstraße liegenden Gebäude die Anlage von Souterrain-Geschossen ermöglicht werden soll, werden hier Höhen für zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) bzw. Firsthöhen (FH) betragen für die hangabwärts ihrer Bezugsstraße liegenden Baufenster (B2.1, B2.2 und B3) 7,0 m Oberkante bei Flachdächern bzw. 7,5 m Oberkante / Firsthöhe bei anderen Dachformen. Für die hangaufwärts (B1) bzw. hangparallel (B4) zur Bezugsstraße liegenden Baufenster betragen die zulässigen Gebäudehöhen 10,0 m Oberkante bei Flachdächern bzw. 10,5 m Oberkante / Firsthöhe bei anderen Dachformen.

Da für die großen, tiefen Grundstücke im WR 2, die ggf. auch durch mehrere Gebäude in zweiter Reihe bebaubar sind, die Wahl der Straße als Bezugspunkt nicht praktikabel ist, erfolgt die Festsetzung der Höhen hier mittels absoluter Höhen über NHN.

Durch eine weitere Festsetzung soll ermöglicht werden, dass solche aus der Hanglage entstehenden Souterrain-Geschosse auch zulässig sind, wenn sie im Einzelfall die Vollgeschossdefinition nach NBauO erfüllen. In diesem Fall ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Diese Regelung ist städtebaulich unschädlich, da die Höhe der Gebäude über den festen Bezugspunkt der Straße bzw. NHN gedeckelt ist. Mit dieser Regelung soll größerer Spielraum für kreative architektonische und landschaftsbauliche Lösungen im Umgang mit der Topographie gewährt werden.

#### **5.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Aufgrund der Lage und der lockeren, durch Einzel- oder Doppelhäuser bestimmten umgebenden Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert.

Die festgesetzten Baufenster im WR 1 sind als durchgehende, grundstücksübergreifende Baufenster konzipiert, um Spielraum für die endgültige Parzellierung der Grundstücke zu lassen. Die Baufenster orientieren sich am Verlauf der jeweiligen Erschließungsstraßen und sind an diese herangerückt, um eine möglichst zweckmäßige Orientierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also der Freiflächen, zu gewährleisten. Das bedeutet in erster Linie auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite des Gebäudes. Weiterhin dabei in möglichst südlicher und westlicher Richtung orientiert sowie hangabwärts vom Gebäude. Im Osten soll zudem der Abstand zur benachbarten bestehenden Bebauung an der Straße ‚Stallhaus‘ möglichst groß gehalten werden bei noch ausreichender Bauungsmöglichkeit.

Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist im WR 1 mit 2 m eher knapp gewählt, um auf den eher kleineren und topographisch schwierigen bis sehr schwierigen Grundstücken die Herstellung nutzbarer Freiflächen zu unterstützen.

Die festgesetzten Baufenster im WR 2 sind großzügig konzipiert, um für die vorgesehene Bauungsstruktur freistehender solitärer Gebäude den notwendigen Spielraum auch für anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Lösungen zu bieten. Die drei festgesetzten Baufenster bilden eine sinnfällige Grundstrukturierung des WR und empfehlen eine Maximalgröße für ein einzelnes größeres Bauprojekt.

In ihrer Dimensionierung bieten die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Spielraum, um für eine beispielhafte Parzellierung und Bebauung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts die Umsetzung der festgesetzten Arten und Maße der baulichen Nutzung für alle Grundstücke sicherzustellen.

Der Bebauungsplan gibt für das WR 2 eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vor sowie ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser für das WR 1, um der umgebenden Baustruktur, der Lage am Landschaftsraum sowie der Sichtbeziehungen in die Landschaft Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen uneingeschränkt einzuhalten sind.

### **5.5. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze**

Für die Wohngebiete sind neben Garagen und Stellplätzen (auch Carports) als Nebenanlagen im Eigenheimbereich vor allem Gartenhütten zu nennen.

In der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ zur Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW wird für Gebäude mit Wohnungen die Herstellung von einem Stellplatz je Wohnung vorgeschlagen. Aufgrund von Erfahrungswerten der Gemeinde zur Kfz-Nutzung reicht dies regelmäßig nicht aus. Deshalb sollen für Einfamilienhäuser je Grundstück und für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden. Der Stellplatznachweis erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Garagen und Stellplätze sollen mindestens 5 m von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden. Dies ermöglicht eine Aufstellfläche vor der Garage, die Verkehrsbehinderungen verhindert und die Sicherheit für Fußgänger oder Radfahrer bei Ein- und Ausparkvorgängen erhöht.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Garagen und Carports gemäß § 23 (5), Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 6 (11) BauO NRW. Aufgrund der Lage am Landschaftsraum sollen Nebenanlagen, Garagen und Carports eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Für Nebenanlagen soll eine maximale Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück gelten. Für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten gelten die Flächenbeschränkungen des § 19 (4) BauNVO mit den Modifizierungen, die im Kap. 5.3 dargestellt sind.

### **5.6. Erschließung**

Für die Erschließung aller neuen Bauflächen müssen neue Straßen gebaut werden mit Anschluss an die Straße ‚Stallhaus‘. Da es sich um eine Erschließungsschleife handelt, die an die Hauptdurchgangsstraße angebaut wird und keinen Durchgangsverkehr bedingt sowie nur eine vergleichsweise geringen Anzahl Wohneinheiten je Straßenabschnitt erschlossen wird, ist vergleichsweise wenig Kfz-Verkehr zu erwarten. Die neuen Erschließungsstraßen werden deshalb überwiegend als Mischverkehrsfläche ausgebaut und als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Wohnstraße‘ festgesetzt. Lediglich die beiden Hauptzufahrtsstraßen A und B, die eine gewisse Sammelfunktion haben und ein Gefälle von voraussichtlich ca. 12 – 13 % aufweisen werden, werden mit einem getrennten Gehweg ausgebaut und als normale Verkehrsflächen festgesetzt.

Den festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen liegen folgende konzeptionelle Überlegungen und daraus resultierende Vorschläge für den Ausbau der Straßen zu Grunde. Die Gehwege im Bereich der Planstraßen A und B sollen 1,5 m breit werden. Die Fahrbahnen der neuen Erschließungsstraßen sollen durchgängig 5,00 m breit werden. Dies ermöglicht einen Lkw mit Pkw-Begegnungsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit. Eine Befahrung durch Lkw wird es außer durch das Müllfahrzeug praktisch nicht geben. Die Straße soll aufgrund des Standorts und ihres Charakters deshalb nicht für Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr ausgelegt werden. In den sehr seltenen Ausnahmefällen einer evtl. Begegnung eines Lkw mit einem Lkw, kann der 2,5 m breite Mehrzweckstreifen als Ausweichmöglichkeit genutzt werden. Ausreichende Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten auch für die Müllabfuhr und Lieferverkehre ist bei den Sackgassen durch die Wendeplätze gegeben.

Die grünen Verbindungen von der Planstraße D nach Westen zu den Grünflächen mit den Versickerungsmulden am Westrand des Plangebietes dienen als Wirtschaftswege zur Pflege der Mulden. Durch ihre Anordnung in Verlängerung der steilen Planstraßen A und B können sie zudem als Auslaufläche für Fahrzeuge genutzt werden, wenn es bei extremen Witterungsverhältnissen zu Befahrungsproblemen kommen sollte.

## 5.7. Ver- und Entsorgung

Für den Standort der vorgesehenen Nahwärmezentrale wird eine Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Dies dient der nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung des Quartiers.

Wegen der schwierigen städtebaulichen Integration des notwendigen Gebäudes mit einer Größe von etwa einer Doppelgarage wurde ein Standort am Rand des Plangebietes gewählt auf etwa der mittleren Geländehöhe, um einen möglichst effizienten Betrieb bei gleichzeitig möglichst geringer Immissionsbelastung zu gewährleisten.

Um den Zielen des Bebauungsplanes nach energetischer Optimierung und Nutzung von Photovoltaik entsprechen zu können, ist nach Aussage des regionalen Energieversorgers ENERVIE AG die Errichtung einer 10 KV- Kompaktstation im Geltungsbereich notwendig. Für eine optimale Einbindung in das vorhandene Netz sollte ein Standort im südlichen Teil des Planungsgebiets gewählt werden. Der als Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzte Standort erfüllt diese Forderung und kann durch seine Lage im Kurvenbereich sowie hangabwärts des betreffenden Grundstücks städtebaulich gut integriert werden, z. B. durch einen teilweisen Bau in die dort entstehende Böschung.

Die Zugänglichkeit zu den festgesetzten Versorgungsflächen sowie die hierzu notwendigen Leitungszuführungen sind zugunsten der Betreiber dauerhaft zu gewährleisten.

## 5.8. Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist in den Umweltbericht integriert, der Teil B dieser Begründung zum Bebauungsplan bildet.

## 5.9. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Die geplante Wohnbebauung soll sich in das Umfeld einfügen. Mit dem geplanten Neubauvorhaben wird die vorhandene Baustruktur in der Umgebung mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern fortgeführt. Vorgaben zur äußeren Gestalt der Wohngebäude werden für notwendig erachtet, um eine gestalterische Einfügung in den attraktiven Landschaftsraum zu gewährleisten. Hier sollte ein unbegrenzter Gestaltungsspielraum nicht offen gehalten werden. Aus dem städtebaulichen Kontext leiten sich gestalterische Prinzipien für die Kubatur ab, die auch bei den Neubauvorhaben im Geltungsbereich ihre Anwendung finden sollen. Das städtische Interesse in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung ergibt sich auch aufgrund der Lage im Übergang zum Landschaftsraum.

Gleichwohl sind bei der baulichen Weiterentwicklung gestalterische Spielräume offen zu halten, die eine zukunftsfähige und nachhaltige Architektur zulassen.

Die Gestaltungsfestsetzungen definieren in angemessenem Rahmen sowohl Maßstäbe für die geplante Bebauung wie auch für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen. Mit den bauordnungsrechtlichen Satzungsbestandteilen festgelegt.

Die Aufnahme der Regelungen in den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NRW als örtliche Bauvorschrift.

### Kubatur der Gebäude

Staffelgeschosse müssen aufgrund der exponierten Lage der Gebäude am Hang und am Landschaftsraum von mindestens 3 Seiten durch einen Rücksprung von den anderen Geschossen abgesetzt werden, um eine 3-geschossige Anmutung im WR 2 zumindest abzuschwächen.

### Dächer, Dachlandschaft

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen.

chen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Auch wenn der gesamte Ortsteil aktuell Satteldächer aufweist, soll das neue Wohngebiet in seiner exponierten Hanglage einen eigenständigen Charakter bekommen und vielfältige und moderne Bauformen zulassen, die kreative Möglichkeiten zur Ausnutzung der teilweise anspruchsvollen Topographie begünstigen. Da die Beschränkung der Aussicht der vorhandenen Gebäude außerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereiches möglichst gering gehalten werden soll, wären auch in dieser Hinsicht Flachdachlösungen vorstellbar. Flachdächer korrespondieren vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gut mit dem städtebaulichen Prinzip moderner, großzügiger freistehender Solitäre an dieser Stelle. Um die möglichst geringe Beschränkung der Sichtbeziehungen sicherzustellen, soll neben der Höhenbegrenzung eine Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung analog der Festsetzung in den östlich angrenzenden Baufenstern des vorhandenen Bebauungsplan Nr. 2 „Stallhaus-Waldesruh“ vorgenommen werden.

### **Einfriedungen**

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

### **Grundstücksfreiflächen**

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Das Erscheinungsbild eines Baugebiets mit seinem Charakter wird, neben dem Ensemble der Gebäude, geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit wie auch als einzelne Elemente (Bäume) verschiedene erhaltenswerte Akzente setzen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen überwiegend wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Darüber hinaus sollen Stellplätze, Wege, Terrassen und sonstige befestigte Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen mit durchlässigen Belägen befestigt oder durch geeignete Gefälleausbildung in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden. Insbesondere die Niederschlagsabflüsse von Terrassen- und Wegeflächen können zumeist problemlos auf den Grundstücken versickert werden. Ergänzende Entwässerungseinrichtungen werden nur zugelassen, wenn diese unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten für die sichere Wasserableitung zum Schutz angrenzender Bauteile oder nach sonstigen technischen Vorschriften zwingend erforderlich sind.

Der immer noch zunehmende Trend zur Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

## 6. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Mit dem Bau der Erschließung und der Bebauung kann begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Gemeinde Schalksmühle.

## 7. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

<b>26.09.2016</b>	<b>Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss</b>
<b>09.11.2016</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Bürgerversammlung Öffentlich bekanntgemacht am 26.10.2016 und am 02.11.2016</b>
<b>10.12.2016 bis 11.01.2017</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter / Träger öffentl. Belange nach 4 (1) BauGB (Anschreiben vom 08.12.2016)</b>
<b>27.03.2017</b>	<b>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</b>
<b>24.04.2017 bis 24.05.2017</b>	<b>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB</b>
<b>30.08.2017 bis 02.10.2017</b>	<b>Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB,</b>
<b>06.10.2017 bis 07.11.2017</b>	<b>Erneute Beteiligung berührter Träger öffentl. Belange</b>
.....	<b>Satzungsbeschluss</b>

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) (1) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133).

Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488).

aufgestellt  
Schalksmühle, den 12.03.2018

Gemeinde Schalksmühle  
Der Bürgermeister

gez. Schönenberg

## Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.  
Im WR 2 sind maximal je 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 1.2 Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschossfläche je Gebäude zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden als zeichnerisch festgesetzt ist, wenn durch die Hanglage bedingt die Kellergeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind und wenn die zulässige GRZ und GFZ nicht überschritten wird.
- 1.4 Im WR 2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO
  - durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 auf Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- 1.5 Für die Baufenster im WR 1 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen das mittlere Niveau des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Abschnitts der nachfolgend benannten Planstraße:  
Baufenster B1 = Planstraße B  
B2.1 und B2.2 = Planstraße D  
Baufenster B3 und B4 = Planstraße C1 bzw. C2 oder der jeweils zugehörige Wendepplatz.  
Für Gebäude im Baufenster B1 und B4 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe 10,0 m bei Flachdächern und 10,5 m bei sonstigen Dächern.  
Für Gebäude im Baufenster B2 und B3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe 7,0 m bei Flachdächern und 7,5 m bei sonstigen Dächern.
- 1.6 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 2.2 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone oder durch Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche ist bis maximal 1,50 m zulässig.  
Zufahrten von Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.
- 2.3 Innerhalb des WR 1 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 2.4 Im WR 2 dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Gemäß § 12 (2) BauNVO i. V. m. § 51 BauO NRW sind im WR 1 je Grundstück und im WR 2 je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.
- 3.2 Garagen und Carports auf Baugrundstücken müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden.  
Diese Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.
- 3.3 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschritten wird.
- 3.4 Für die in 3.1 und 3.2 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

### 4. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB)

- 4.1 Die Zugänglichkeit der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Fernwärme sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten des jeweiligen Betreibers dauerhaft zu gewährleisten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche 1a:

Die Fläche dient der Anlage und Unterhaltung von bewachsenen Mulden zur Versickerung der gesammelten Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet einschließlich Steinschüttungen an den Zuläufen und einem versickerungsfähig befestigten Wirtschaftsweg. Als Saatgut ist eine naturnahe Wiesenansaat zu wählen. Die sich entwickelnden Wiesenflächen sind anschließend extensiv zu pflegen. Die bei der erforderlichen Geländemodellierung entstehenden Böschungsflächen sind ab einer Neigung von 1:3 und einer Mindestbreite von 3,0 m zu mindestens 60% mit Gehölzen der Pflanzliste A im Pflanzraster von 1,2\*1,2 m zu bepflanzen.

5.2 Fläche 1b:

Die Fläche dient der vollständigen Bepflanzung, Entwicklung und Unterhaltung des zur Herstellung der Versickerungsmulden modellierten Geländes mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A im Pflanzraster von 1,2\*1,2 m zur Einbindung der geplanten Siedlungsflächen in den Landschaftsraum. Je angefangene 30 m Hecke ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen.

6. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

6.1 Fläche 2:

Die Fläche dient der Pflanzung, Entwicklung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A im Pflanzraster von 1,2\*1,2 m. Die im Plan dargestellten Baumstandorte dienen der Pflanzung, Entwicklung und Unterhaltung von großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste A, Pflanzqualität mindestens 16/18 cm. Die genauen Standorte können im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.

6.2 Die im Plan dargestellten Standorte der Straßenbäume dienen der Pflanzung, Entwicklung und Unterhaltung von kleinkronigen Laubbäumen der Pflanzliste B, Pflanzqualität mindestens 16/18 cm. Die Bäume haben den Anforderungen der DIN 18 920 zu entsprechen. Die genauen Standorte können im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Ausfallende Bäume sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 8 m<sup>2</sup> große und unbefestigte Pflanzscheibe herzustellen.

**PFLANZLISTE A**

**Standortgerechte Bäume und Sträucher zur Pflanzung an den Rändern des Plangebietes und zur Böschungsbepflanzung**

Großkronige Bäume

(Pflanzqualität mind. 16/18cm Stammumfang)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Kleinkronige Bäume

(Pflanzqualität mind. 14/16cm Stammumfang)

Holz-Apfel	Malus sylvestris
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

(Pflanzqualität mind. 2xv., Höhe 60-100cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinera
Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula

Hunds-Rose	Rosa canina
Feld-Rose	Rosa arvensis
Himbeere	Rubus ideaus
Brombeere	Rubus sectio
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

**PFLANZLISTE B****Kleinkronige Laubbäume zur Pflanzung im Straßenraum**

(Pflanzqualität mind. 16/18cm Stammumfang)

Felsenbirne	Amelanchier arborea
Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Stadtlinde	Tilia cordata `Rancho`
Säulenulme	Ulmus `Columella`

- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach BauO NRW**7. Gebäude - § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

- 7.1 Staffelgeschosse mit Flach- oder Pultdächern müssen im WR 2 auf jeder Gebäudeseite mindestens 0,75 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.  
Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

8. Dächer - § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

- 8.1 Im WR 1 und WR 2 sind lediglich Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.  
8.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.  
8.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen überdachten Nebenanlagen ab 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

9. Einfriedungen - § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW

- 9.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:  
- Mauern  
- Laubgehölzhecken  
- Holz-Staketten- oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung  
9.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen beträgt 1,00 m.

10. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 BauO NRW

- 10.1 Stellplätze, Wege, Terrassen und sonstige befestigte private Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder durch geeignete Gefälleausbildung in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Ausgenommen sind Flächen, für die zum Schutz angrenzender baulicher Anlagen eine zusätzliche Entwässerungseinrichtung zwingend erforderlich ist.  
10.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zur Einsaat oder Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.3 Für Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist je volle fünf Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mindestens 14/16cm in direkter räumlicher Nähe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 10.4 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

### **Hinweise**

#### 1. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

#### 2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 3. Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Schalksmühle in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### 5. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alten Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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).