
Stadt Petershagen

-Ortsteil Windheim-

Bebauungsplan Nr. 37

"Kanalstraße"

**Begründung
gemäß §4 (1) BauGB**

Bearbeitet: Wallenhorst, den 08.01.1996

I N G E N I E U R P L A N U N G

L u b e n o w • W i t s c h e l + P a r t n e r
Otto-Lilienthal-Straße 13 ☒ 05407 / 880 -0
4 9 1 3 4 W a l l e n h o r s t

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlaß	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum	3
3.	Darlegung der Planungsabsichten	4
3.1	Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen	4
3.1.1	Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen	6
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.2	Festsetzungen zur Grünordnung	9
3.3	Festsetzungen in Textform	10
3.3.1	A. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3.2	B. Örtliche Bauvorschriften	13
4.	Verkehrliche Erschließung	14
5.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
6.	Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis	17
7.	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung	19
8.	Abschließende Erläuterungen	22

- Anlagen -

1. Bebauungsvorschlag
2. Auszug aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung

Begründung
gem. §4 (1) BauGB
für den Bebauungsplan Nr. 37 "Kanalstraße"
in der Ortschaft Windheim, Stadt Petershagen
-Kreis Minden Lübbecke-

1. Planungsanlaß

Die Stadt Petershagen beabsichtigt auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als "Dorfgebiet" dargestellten und 1,24 ha umfassenden Baufläche einen bereits bestehenden Siedlungsansatz zu ergänzen bzw. baulich nachzuverdichten.

Die Ortschaft Windheim liegt nordöstlich der Stadt Petershagen, westlich des Schleusenkanals und der B 482.

Geplant ist die Erweiterung des unbeplanten Innenbereiches eines bestehenden Siedlungsgefüges, der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Die vorbereitende Bauleitplanung, entwickelt aus der übergeordneten Zielplanung der Raumordnung, sieht für den gesamten Ortsteil die Darstellung einer Dorfgebietsfläche vor. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weist auf den nutzungsbedingten Gesamtcharakter des Ortsteiles Windheim hin; die Ortschaft ist in unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte gegliedert, in einigen Teilbereichen überwiegt das Wohnen, während in anderen Bereichen die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. gewerbliche Nutzungen vorrangig vertreten sind.

Die innerörtliche Baufläche, die seitens der Stadt Petershagen für die weitere Eigenentwicklung der Ortslage zur Bebauung vorgesehen ist, soll überwiegend Wohnzwecken dienen; der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet, die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung voranzubringen, ohne Flächen der offenen Landschaft an den Siedlungsrandbereichen in Anspruch nehmen zu müssen.

Um der bestehenden Nachfragesituation in der Gemeinde kurzfristig entsprechen zu können und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des o.g.

Planungsraumes zu schaffen, hat der Rat der Stadt Petershagen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Kanalstraße" in seiner Sitzung am beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 umfaßt rd. 1,24 ha.

Er befindet sich in der Gemarkung Windheim, Flur 12 .

Die Ortschaft Windheim liegt nordöstlich der Stadt Petershagen im Landkreis Minden Lübbecke, westlich der B 482; das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des Siedlungsansatzes zwischen "Cherusker Straße", "Kanalstraße" und "Hans-Lüken-Straße".

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------------------|--|
| im Norden: | durch eine Parallele in einem Abstand von 30,0m, gemessen von der Nordgrenze des Flurstückes 128 auf den Flurstücken 75 und 76 sowie ein Teilstück der Nordgrenze des Flurstückes 128 der Flur 12, Gemarkung Windheim; |
| im Osten: | durch ein Teilstück der Ostgrenze des Flurstückes 76 und der Ostgrenzen der Flurstücke 128, 134, 131 und 130 der Flur 12, Gemarkung Windheim; |
| im Südosten: | durch die Südostgrenzen der Flurstücke 126 und 127 der Flur 12, Gemarkung Windheim; |
| im Südwesten: | durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 126 und 128 der Flur 12, Gemarkung Windheim; |
| im Westen: | durch die Westgrenze des Flurstückes 128 und ein Teilstück der Westgrenze des Flurstückes 75 der Flur 12, Gemarkung Windheim. |

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den vorgenannten Planbereich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" dargestellt.

Der tatsächlich vorherrschende Nutzungscharakter in der Ortschaft entspricht dieser Darstellung; der ländlich geprägte Siedlungsbereich weist eine entsprechend gemischte Nutzungsstruktur durch vorwiegend landwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung auf.

Der örtlichen Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken steht kaum noch verfügbares Wohnbauland innerhalb des Ortsteiles zur Verfügung; die innerhalb des Ortsteiles bislang vorhandenen Baulücken sind mittlerweile weitgehend bebaut, so daß im Rahmen der Eigenentwicklung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Bedarfslage entsprechend Rechnung getragen werden soll.

Planungsziel der Stadt Petershagen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Baugrundstücken zu schaffen, so daß insbesondere für die jüngere hiesige Bevölkerung günstige Voraussetzungen gegeben sind, am Ort zu verbleiben.

Dieses wesentliche Planungsziel ist insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Zuordnung der Ortschaft Windheim gegenüber dem Mittelzentrum Minden aber auch dem Grundzentrum der Stadt Petershagen zu sehen.

Hier ist grundsätzlich die Lösung raumstruktureller Probleme durch eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen gerade auch in den kleineren Ortschaften des ländlichen Raumes anzustreben.

Dazu gehört u.a. die Sicherung und Erweiterung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes, verbunden mit einem den hiesigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandangebot, um Abwanderungstendenzen vorzubeugen.

In den letzten Jahren hat sich in der Ortschaft Windheim eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt, die überwiegend auf den Bau von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zielt.

Der von der Stadt Petershagen vorgesehene Standort innerhalb der bebauten Ortslage bietet sich aus städtebaulicher Sicht insbesondere für die weitere Entwicklung des Ortsbereiches an, da

- die erschließungstechnischen Voraussetzungen vorhanden sind,
- die Zuordnung der Wohngrundstücke zu den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen günstig ist,
- eine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht,
- die Verfügbarkeit der Fläche seitens der Landwirtschaft eine zeitnahe Realisierung des Wohnquartiers möglich macht.

Die Festsetzung der Baufläche als "Dorfgebiet" ist im Rahmen des in der Ortschaft bestehenden gesamtstrukturellen Nutzungsgefüges zu sehen, daß durch die nachbarschaftliche Beziehung landwirtschaftlicher Betriebe, gewerblicher Nutzungen und Wohnbebauung geprägt ist.

3.1.1 Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr. 37 "Kanalstraße" liegen nachstehend genannte Planungsleitlinien bzw. städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt und trägt der vorhandenen Nutzungsgliederung innerhalb des Dorfgebietes Rechnung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere der Schwerpunkt wohnbaulicher Nutzung innerhalb des Dorfgebietes gestärkt, ohne den Gesamtcharakter des Dorfgebietes hierdurch in Frage zu stellen. Innerhalb des Dorfgebietes sind die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkteinrichtungen - landwirtschaftliche Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe und Versorgungseinrichtungen neben den Bereichen wohnbaulicher Nutzung - räumlich zusammengefaßt und einander zugeordnet.
- Die Errichtung von zusätzlichem bzw. bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt integrativ, das heißt, der Planbereich weist eine günstige funktional-räumliche Zuordnung zum bestehenden Versorgungsschwerpunkt der Ortslage auf, so daß zur täglichen Bedarfsdeckung die Anforderung möglichst kurzer Wegeverbindungen und damit die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs erfüllt ist.

b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung entsprechen sowohl der vorgegebenen Siedlungsstruktur der gesamten Ortslage als auch den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung.

Auf eine von der bestehenden Siedlungsstruktur abweichenden verdichteten Bauweise ist auch vor dem Hintergrund abweichender Wohnvorstellungen der Nachfrager zu verzichten.

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden ausschließlich nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

d) Stärkung der Versorgungsfunktionen

Der Planungsraum ist den sozialen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen der Ortslage zugeordnet, was eine zusätzliche Stärkung der hiesigen Versorgungseinrichtungen bewirkt.

Die Lage der Baufläche ist im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Ortslage als günstig zu bezeichnen, da die Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. der Grundschule und des Kindergartens gegeben ist.

e) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Baugebietsausweisung erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage und grenzt nicht an Übergangsbereiche zur offenen Landschaft; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher auszuschließen.

f) Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

- Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen.
- Gem. §8a BNatSchG sind zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans im Rahmen der Planung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 des BauGB auszugleichen oder zu mindern.

Um Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln, wird eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme in Verbindung mit einer Eingriffsbewertung im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes vorgenommen.

Das Ergebnis der hier vorzunehmenden Eingriffsbilanzierung wird in den Abwägungsprozeß gem. §1 (6) BauGB eingestellt.

Ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Planung weitgehend zu berücksichtigen.

g) Belange der Landwirtschaft

Es handelt sich bei der Inanspruchnahme der o.g. Baufläche um eine seitens der hiesigen Landwirtschaft verfügbaren Fläche. Grundsätzlich werden die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihre Entwicklungsmöglichkeiten bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

h) Wasserwirtschaft/Abwasserbeseitigung

Die Belange und Anforderungen der Wasserwirtschaft und das Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in die Planung eingestellt (sh. Kapitel Oberflächenentwässerung).

Die Planung berücksichtigt entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung und Abflußverschärfung von Fließgewässern; eine kostengünstige Beseitigung des Oberflächen- und Abwassers wird im Rahmen der Planung angestrebt (Versickerung von Oberflächenwasser).

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gem. §5 BauNVO "Dorfgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung und trägt insbesondere dem Nutzungscharakter der bebauten Ortslage Windheim Rechnung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere der Schwerpunkt wohnbaulicher Nutzung innerhalb des Dorfgebietes gestärkt, ohne den Gesamtcharakter des Dorfgebietes hierdurch in Frage zu stellen.

Die in der Ortslage vorherrschenden Bebauungsstruktur einer überwiegend offenen Einzelhausbebauung und die nachgefragte Nutzung der Baugrundstücke veranlaßt die Stadt

Petershagen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festzusetzen; es ist ausschließlich die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäusern** zulässig. Damit soll auch eine dem Umfeld entsprechende nur maßvolle Verdichtung -der Nachfrage gemäß- ermöglicht werden.

Festgesetzt ist die eingeschossige Bauweise i. V.m. mit einer festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 bzw. Geschosflächenzahl 0,5. Dies entspricht den Nutzungsvorgaben der unmittelbar benachbarten Wohngebäude. Die Nutzung der Dachgeschoßebene ist auf Grundlage der vorgenannten Nutzungsfestsetzungen möglich; im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind allerdings Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Geschosflächennutzung gemäß §20 (3) BauNVO berücksichtigt, um den städtebaulichen Maßstab des Ortes zu wahren und einer "Übernutzung" der Grundstücke entgegenzuwirken. Die Beschränkung besteht darin, daß auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, sowie die zu ihnen gehörenden Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände auf die GFZ anzurechnen sind. Mit dieser Festsetzung wird zudem sichergestellt, daß das Verhältnis zwischen den auf den Baugrundstücken zu errichtenden Bauvolumen und den angestrebten Grundstücksgrößen dem ortsüblichen städtebaulichen Maßstab entspricht.

Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet ermöglichen eine weitgehende bauliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Stellung der Baukörper auf den einzelnen Baugrundstücken.

3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Nach dem seit dem 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich der Anwendung des §8 BNatSchG (Eingriffsregelung) in der Abwägung gem §1 (6) BauGB zu entscheiden. Dazu gehören lt. §8a des BNatSchG auch Entscheidungen über Festsetzungen nach §9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen **auf den Grundstückflächen**, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im **sonstigen Geltungsbereich** des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Hierzu ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich, der im Rahmen der erforderlichen Eingriffsbilanzierung Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benennt.

Aufgrund der vorherrschenden jahreszeitlichen Bedingungen ist eine naturräumliche

Bestandsaufnahme nur sehr eingeschränkt möglich, so daß eine Bilanzierung erst im Verlauf des Planverfahrens abschließend vorgelegt werden kann.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (siehe hierzu auch das nachfolgenden Kapitel "Festsetzungen in Textform") trägt der planerischen Intention Rechnung, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern bzw. auszugleichen, soweit es im Plangebiet möglich ist ohne das eigentliche Planungsziel "Schaffen von Wohnraum" zurückzustellen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird auf eine flächige Festsetzung von Maßnahmen verzichtet, zumal das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge integriert wird. Im Nordosten des Plangebietes wird eine 4,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eine Eingrünung gegenüber der nördlich gelegenen Zuwegung für eines im Inneren des Plangebietes gelegenen Baugrundstücks sicherstellt.

3.3 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere der baulichen Gestaltung und den Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen. Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des BauGB sind insbesondere gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der BauONW vorgesehen.

3.3.1 A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)**
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,90 m überschreiten.
- §2 Drempeelhöhe (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)**
Drempeel dürfen, gemessen von der Oberkante des fertigen Geschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung stellt auf die vertikale Gliederung und Höhenentwicklung der Gebäude ab. Dem der Ortschaft zugrundeliegende städtebauliche Maßstab wird durch die vorgenannten Festsetzungen entsprochen, so daß das für die Ortslage Windheim das ortstypische Erscheinungsbild erhalten bleibt.

- §3 Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO)**
- a) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen (§12 BauNVO) und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen - nicht überschritten werden.
- b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Minimierung der auf den Grundstücken zu erwartenden Eingriffen zu verstehen.

Demnach ist nur unter den genannten Bedingungen - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien - eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten eine Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,4 zulässig. Diese Festsetzung soll Anreiz dazu geben, nur soviel Fläche auf den jeweiligen Grundstücken in Anspruch zu nehmen, wie es für die beabsichtigte Nutzung unbedingt notwendig erscheint.

- §4 Geschoßflächenzahl**
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

Hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die festgesetzte maximal zulässige Geschoßflächenzahl soll einer Nutzung der Grundstücke entgegengewirkt werden, die die maßstäbliche Ordnung des bestehenden Quartiers beeinträchtigen könnte. Die Bau- und Nutzungsstruktur der benachbarten Siedlungsbereiche kann somit nicht wesentlich überschritten werden; die planerische Zielsetzung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bleibt hiervon unberührt, zumal durch

die Festsetzung einer GFZ von 0,5 ein Ausbau der Dachgeschoßebene gegeben ist, um z.B. eine zusätzliche Einliegerwohnung zu errichten.

- §5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig gemäß den Anforderungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, der der Begründung dieses Bebauungsplanes anliegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.
Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.
- §6 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (sh. Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung).

Die Festsetzungen gemäß §§ 5 und 6 sind in einem inhaltlichen Zusammenhang mit den Forderungen des §8 BNatSchG zu sehen, wonach unvermeidbare Beeinträchtigungen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich auszugleichen sind. Sie finden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend Berücksichtigung und stellen eine zusammenhängende Durchgrünung des geplanten Siedlungsbereiches sicher.

- §7 Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist in auf den Baugrundstücken gelegenen Anlagen und dort oder von dort aus zu versickern. Die Anlagen können als erlaubnispflichtige Sickeranlagen betrieben werden. Sie sind an die Straßenentwässerung in Form eines Notüberlaufes anzuschließen. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten.**

Mit dieser Festsetzung wird der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt. Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den Grundstücken über entsprechend anzulegende Sickermulden, Versickerungsschächte o.ä. zum Zwecke der Grundwasserneubildung dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Die vor Ort bestehenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse lassen dies nach Kenntnis der Stadt uneingeschränkt zu.

3.3.2 B. Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachausbildung**
 - a) **Zulässig sind nur geneigte Dächer**
Die Dachneigung für das Satteldach muß zwischen 32° (Minestdachneigung) und 48°(maximale Dachneigung) betragen.
 - b) **Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster sind zulässig.**
 - Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 3/5 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) - nicht überschreiten.
 - Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. - einschnitte (Loggien) wird - gemessen wie vor - auf 1,80 m begrenzt.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,25 m eingehalten wird.
 - c) **Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Traufenseite des Gebäudes nicht überschreiten Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mind. 1,0 m - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche- unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.**
 - d) **Garagen (§ 12 BauNVO)und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.**

Die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigen im wesentlichen den von der benachbarten Bebauung vorgegebenen gestalterischen Rahmen. Dies trifft insbesondere auf die Festsetzung der Dachform bzw. Bandbreite der zulässigen Dachneigung zu.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungsfestsetzungen wird insbesondere die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes in der Dachgeschoßebene durch die relativ steile Dachneigung zwischen 32° und 48° ermöglicht.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern berücksichtigen ein ausgewogenes gestalterisches Verhältnis zwischen der gesamten Dachfläche und den vorgenannten Elementen.

Die Zulässigkeit von Flachdächern für Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO leitet sich aus der ortsüblichen Gestaltung dieser Anlagen ab.

Solange diese baulichen Anlagen sich hinsichtlich ihrer Größe den üblichen Größen der Wohngebäude auf den Grundstücken unterordnen, sind diese auch in Flachdachbauweise zu errichten.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

3. Abstellplätze für Abfallbehälter

Straßenseitig einzusehende Abstellplätze für Abfallbehälter sind in Schrankform herzustellen und einzugrünen.

Die straßenseitige Einfriedung der Wohngrundstücke sichert eine Abgeschlossenheit der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Die Festsetzung der Einfriedungsart und des Materials sowie die Regelung der Hausmüll-sammelstellen soll an den Übergangsbereichen zwischen dem privaten und öffentlichen Raum der Entwicklung einer gestalterischen Einheit Rechnung tragen.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Ortslage Windheim. Die äußere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bereits vorhandene "Kanalstraße". Über die "Hans- Lücken- Straße" wird die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße 482) sichergestellt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine rd. 110 m lange Sticherschließungsstraße einschließlich Wendeplatz ($d = 18,0$ m). Der bereits in der Örtlichkeit vorhandene Erschließungsansatz ("Sachsenring") wird entsprechend ausgebaut bzw. verlängert.

Der im Plangebiet vorgesehene Wendeplatz ($D = 18,0$ m) entspricht den Empfehlungen der EAE 85 / 95 und den entsorgungs- bzw. brandsicherheitstechnischen Anforderungen (Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge).

Die Stadt Petershagen strebt bei der Erschließung des Plangebietes eine möglichst rationelle und sparsame Erschließung an; vorgesehen ist ein niveaugleicher Ausbau des öffentlichen Erschließungsraumes in einer Gesamtbreite von 6,50 m. Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Fahrbahnbreite von 4,0 m gemäß den Empfehlungen der EAE 85/95 verbleibt im Seitenraum der Verkehrsfläche eine den Erfordernissen genügende Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen. Die vorgesehene Breite des öffentlichen

Straßenraumes bietet insgesamt ausreichend Raum für Rettungsfahrzeuge im Schadensfall. Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung eines Baugrundstückes durch Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes ($b = 4,0 \text{ m}$) gem. §9 (1) Nr.21 BauGB zugunsten des Anliegers und der Leitungsträger gesichert. Diese Zuwegung ist den bereits vorgenannten Anforderungen entsprechend auszubauen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich "Sachsenring/Kanalstraße" sind in der Planzeichnung berücksichtigt.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Elt-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein problemloser Anschluß möglich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der Kanalstraße und wird von dort aus über das vorhandene Kanalisationsnetz der Ortschaft Windheim der Kläranlage in Minden-Leteln zugeleitet.

Es ist davon auszugehen, daß für den zusätzlich aus diesem Plangebiet zu erwartenden Schmutzwasseranfall die Kapazität der Kläranlage ausreicht.

Die Reinigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen über Versickerungsteiche, Mulden, Versickerungsschächte o.ä. zu versickern und somit zugunsten der Grundwasserneubildung dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung gem. §7). Der im Plangebiet vorherrschende Grundwasserstand und die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser zu.

Hausanschlüsse an die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Regenwasserkanalisation sind nicht vorgesehen.

Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser (Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen) wird über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation dem

vorhandenen Kanalisationsnetz bzw. dem nächsten Vorfluter zugeführt.

Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren sowie die Einleitungserlaubnis werden entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der gesamten Erschließungsplanung für dieses Baugebiet erstellt; vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Berechnungen und Nachweise der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird sichergestellt.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt und werden im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt; es wird eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Kreises und der örtlichen Feuerwehr angestrebt..

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Eine rechtzeitige Koordination mit der Telekom wird seitens der Stadt Petershagen angestrebt.

Die Müllentsorgung erfolgt in Trägerschaft des Landkreises Minden-Lübbecke. In Bezug auf Abfallentsorgungsanlagen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu beachten.

6. Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich, planimetrisch ermittelt, folgende städtebauliche Werte:

Geltungsbereich insgesamt:	12.400 m²
- Dorfgebiet:	11.081 m ²
- Flächen mit Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)	140 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	1.039 m ²
- Fläche gem §9 (1) Nr.21 BauGB:	140 m ²

Auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der geringen Plangebietsgröße verzichtet werden, zumal in unmittelbarer Zuordnung zum Plangebiet südwestlich des Planbereichs an der Hans-Lüken-Straße ein Spielplatz vorhanden ist. Die fußläufige Entfernung zwischen Planbereich und Spielplatz beträgt rd. 250 m.

6. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung sind auf Grundlage des Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch genau zu ermitteln.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nur eine überschlägige Kostenaufstellung möglich:

- **Straßenbau:**

Für die neu anzulegende Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes - einschließlich des Wendeplatzes - ist bei einer Fläche von rd. 1039 m² und einem durchschnittlichen Erstellungsaufwand von 150,--DM/m² ein Kostenaufwand von rd. 155.850,--DM zu veranschlagen.

- **Erstellung des Kanalisationsnetzes:**

Für die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation für die Straßenentwässerung ist überschlägig die erforderliche Länge des Kanalisations-

netzes mit rd. 110 lfd. Metern ermittelt worden; bei einem Preis von zusammen rd. 500,--DM/lfdm ergibt sich hierfür ein Kostenaufwand von rd. 55.000,--DM.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge hat einen Kostenanteil für die Stadt Petershagen von ca. 10% zu berücksichtigen.

Für die von der Stadt Petershagen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen ebenfalls noch zusätzliche Kosten an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung der Stadt Petershagen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG (gem. §8a (4) bzw. (5) BNatSchG) erhoben.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches, sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. In Einzelfällen bietet sich für die Neuherstellung von Grenzen das Grenzregelungsverfahren gem. Baugesetzbuch an.

Ein Umlegungsverfahren ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

7. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung

Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen, innerhalb der bebauten Ortslage.

Der Planbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist abschließend gem. §8a BNatSchG im Rahmen der Abwägung und entsprechender Anwendung des §8 Abs.2 und Abs.9 BNatSchG nach §1 des BauGB über die Belange des Naturschutzes zu entscheiden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach §9 des BauGB, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Grundstücksflächen, auf denen der Eingriff zu erwarten ist, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Hierzu ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich, der im Rahmen der erforderlichen Eingriffsbilanzierung Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benennt. Dem noch zu erstellenden Grünordnungsplan liegt das Osnabrücker Kompensationsmodells für die Eingriffsbilanzierung zugrunde.

Aufgrund der vorherrschenden jahreszeitlichen Bedingungen ist eine naturräumliche Bestandsaufnahme nur sehr eingeschränkt möglich, so daß eine Bilanzierung erst im Verlauf des Planverfahrens abschließend vorgelegt werden kann.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (siehe hierzu das Kapitel "Festsetzungen in Textform") trägt der planerischen Intention Rechnung, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern bzw. auszugleichen, soweit dies im Plangebiet möglich ist ohne das eigentliche Planungsziel "Schaffen von Wohnraum" zurückzustellen.

a) Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Mit der Standortwahl des Plangebietes und der hiermit verbundenen Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage trägt die Stadt Petershagen insbesondere dem Gebot einer sinnvollen geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Windheim Rechnung. Durch die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsansatzes - im Innenbereich des Quartiers - kann eine Inanspruchnahme wertvoller

Flächen in Zuordnung zur offenen Landschaft am Siedlungsrandbereich abgewendet werden. Da der betreffende Bereich vom wirksamen Flächennutzungsplan bereits erfaßt ist, kann durch die Aufstellung dieses Planes eine optimale Baulandnutzung verwirklicht werden. Ein weiterer Vermeidungsaspekt besteht in der Festsetzung der GRZ 0,3, die eine maximale Versiegelung von nur 30% der Grundstücksflächen vorsieht. Die gemäß §3 der textlichen Festsetzungen eingeräumte Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,4 für die Flächen von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist zudem an die Bedingung geknüpft, daß für die Anlage dieser Flächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind.

Darüber werden nur Baugrundstücke in dem Umfang ausgewiesen, der die gegenwärtige Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken bedienen kann. Der Gesamtumfang des Plangebietes beträgt insgesamt 1,24 ha.

Bei einer Nettobaulandfläche von rd. 1,1 ha und einer zu berücksichtigenden GRZ 0,3 ist auf den Grundstücken eine maximale Versiegelung von rd. 3.000 m² zu erwarten.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes insbesondere durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes in den bestehenden Siedlungsbereich Rechnung getragen. §5 und §6 der textlichen Festsetzungen bilden hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25 ist deshalb unzulässig, um eine möglichst geschlossene Vegetation in den betreffenden Bereichen sicherzustellen.

c) Abgrenzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Einbeziehung von Ausgleichsflächen

Bei einer Nettobaulandfläche von rd. 1,1 ha und einer zu berücksichtigenden GRZ 0,3 ist auf den Grundstücken eine maximale Versiegelung von rd. 3.000 m² zu erwarten. Dies bedeutet im Umkehrschluß, daß auf den Grundstücken rd. 8.000 m² Fläche unversiegelt bleiben.

Angesichts der begrenzten Plangebietsgröße und des von der Stadt angestrebten Planungszieles, durch eine möglichst effiziente Baulandnutzung der hiesigen Bevölkerung Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sind zusätzliche Ausgleichsflächen innerhalb der Plangebietsabgrenzung nicht möglich.

Eine Einbeziehung von weiteren Ausgleichsflächen in unmittelbarer Zuordnung zum Plangebiet ist nicht umsetzbar, da die vorhandene städtebauliche Situation dies nicht zuläßt.

Das Plangebiet ist von allen Seiten durch bereits bebaute und genutzte Grundstücke umfassend umgeben, so daß Ausgleichsflächen in Zuordnung zum Eingriffsort nicht zusätzlich festgesetzt werden können.

d) Zusammenfassende Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Stadt kommt vorbehaltlich der Ergebnisse des in Bearbeitung befindlichen Grünordnungsplanes zu dem Abwägungsergebnis, daß in Gegenüberstellung der Belange "Schaffung von Wohnbauland", "kostengünstige Bereitstellung von Bauland", "Wirtschaftlichkeit der Erschließung" sowie der "Belange des Naturschutzes" weitere Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich und bei entsprechender Gewichtung der Belange auch nicht erforderlich sind.

Der Belang des Naturschutzes wird hier gegenüber den übrigen Belangen gleichgewichtig behandelt.

Ein Mehr-Ausweisen von Kompensationsflächen durch Verzicht auf Teile der Bauflächen würde das eigentliche Planungsziel "Schaffung von Bauland" in Frage stellen und muß daher unterbleiben; sie würde auch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Dies wird wie folgt begründet:

Hinsichtlich der Abwägung zum Verzicht auf eine Vollkompensation wird festgestellt:

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist gem. §8a BNatSchG **im Rahmen der Abwägung** und entsprechender Anwendung des §8 Abs.2 und Abs.9 BNatSchG nach §1 des BauGB über die Belange des Naturschutzes zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen und Darstellungen nach §9 bzw. §5 des BauGB, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Grundstücksflächen, auf denen der Eingriff zu erwarten ist, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Dieser Verpflichtung ist die Stadt Petershagen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durch Festsetzungen nachgekommen (Festsetzungen gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB).

Mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Ermittlung von Art und Umfang des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt dokumentiert die Stadt Petershagen, den hier betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller Belange in gerechter Weise Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, daß die

Stadt durch die Festsetzungen zur Grünordnung einen Ausgleich des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs innerhalb des Plangebietes anstrebt.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, daß die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unterworfen ist, d.h., daß durch sie das Planungsziel nicht in Frage gestellt werden darf und die Rentabilität zur Bebauung und Erschließung eines Plangebietes noch gewahrt bleiben muß.

Dieser Rahmen ist mit der vorliegenden Planung voll ausgeschöpft worden, da sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb in unmittelbarer Zuordnung unter Berücksichtigung einer räumlichen Zuordnung zum Plangebiet, keine weiteren Maßnahmeflächen zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Seitens der Stadt Petershagen wird hier auch nicht das Erfordernis zur Ausweisung weiterer Maßnahmeflächen für den Naturschutz gesehen, da die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gem. §1 (6) BauGB im Verhältnis zu den übrigen Belangen nicht bevorzugt zu behandeln sind und unter Einbeziehung **aller Belange** einschließlich der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits eine weitgehende Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich erfolgt ist. Weitere Maßnahmen sind vorbehaltlich der Ergebnisse des GOP auch nicht erforderlich angesichts des begrenzten Eingriffsumfanges.

8. Abschließende Erläuterungen

a) Bodenfunde

Für den Fall, daß archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Planungsraum gemacht werden, ist die Stadtverwaltung Petershagen umgehend zu benachrichtigen. Die Bodenfunde sind lt. Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein Westfalen dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, ggf. ist der Beginn von Bauarbeiten 4 Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Hierzu ist im Planwerk ein textlicher Hinweis wie folgt aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - , Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG)."

b) Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Innerhalb des Planbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Altablagerungen noch Bodenkontaminationen vorhanden.

Das Gebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden, so daß Altablagerungen im vorliegenden Planungsraum auszuschließen sind.

c) Immissionsschutz

In einer Entfernung von rd. 240 m verläuft östlich des Plangebietes die Bundesstraße B 482. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets - Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - ist allerdings nicht zu erwarten, da aufgrund der Entfernung (rd. 240 m) und der vorgelagerten und damit auch abschirmend wirkenden Wohnbebauung ein ausreichender Immissionsschutz für die Neubebauung im Innenbereich des bestehenden Quartiers gegeben ist.

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 08.01.1996

Ni

INGENIEURPLANUNG

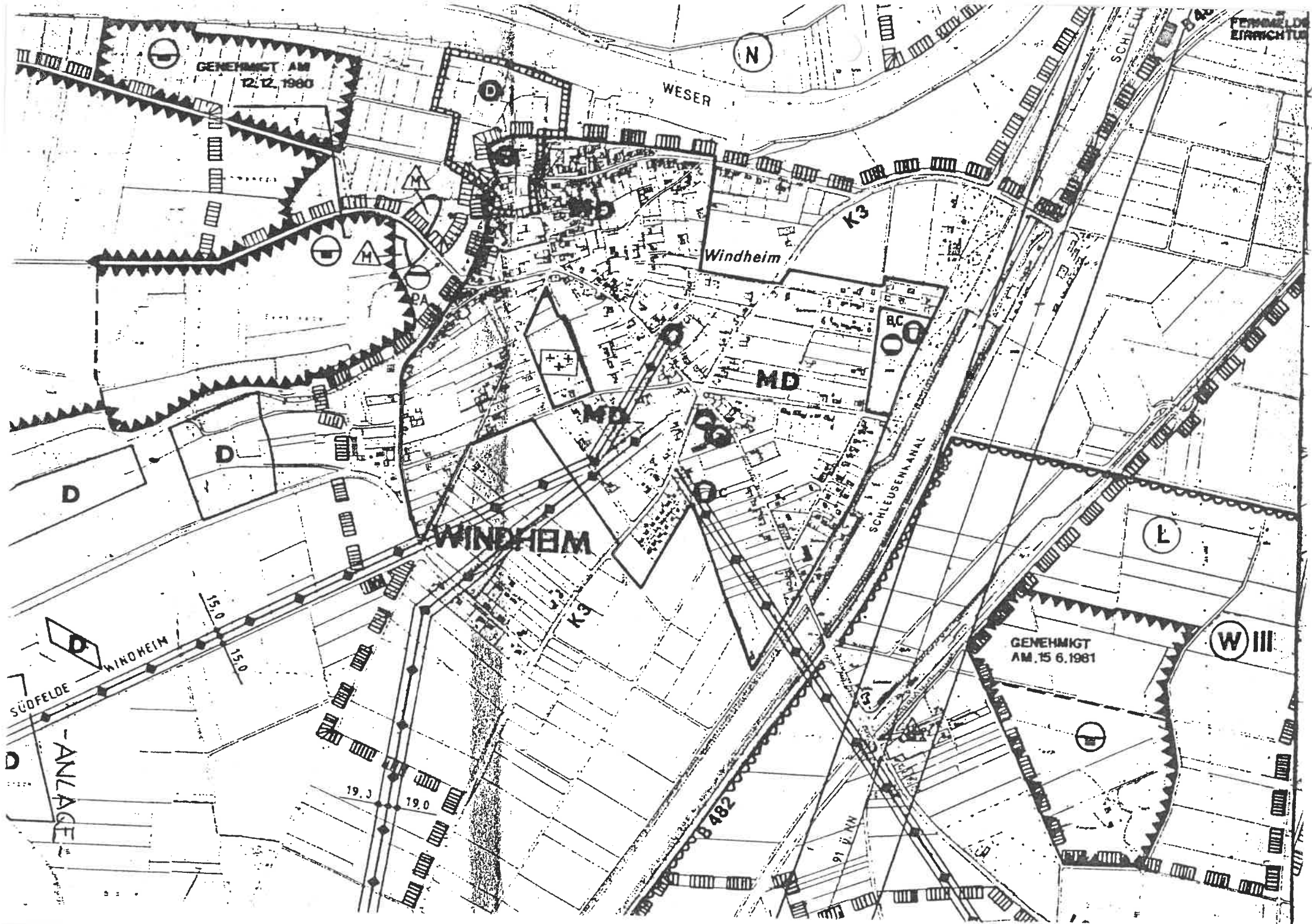
(Eversmann)

Diese Begründung ist Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB.

Petershagen, den.....

.....

Stadtdirektor





-ANLAGE-