
Stadt Petershagen

-Ortsteil Wasserstraße-

Bebauungsplan Nr. 38

"Steinkreuzbreite"

Begründung

(Verfahren gemäß § 9 (8) BauGB)

Bearbeitet: Wallenhorst, im März 1997

**INGENIEUR
PLANUNG**

Lubenow □ Witschel + Partner
Otto-Lilienthal-Straße 13 - 49134 Wallenhorst
Telefon: 05407 / 880-0 - Telefax: 05407 / 880-88

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Planungsanlaß	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Lage im Raum	3
3.	Darlegung der Planungsabsichten	3
3.1	Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen	3
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.2	Festsetzungen zur Grünordnung	10
3.3	Festsetzungen in Textform	11
3.3.1	A. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
3.3.2	B. Örtliche Bauvorschriften	17
4.	Verkehrliche Erschließung	18
5.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19
6.	Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis	23
7.	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	23
8.	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung	25
9.	Belange des Immissionsschutzes	28
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	29
11.	Belange der Landwirtschaft	30
12.	Bodenkontamination / Altablagerungen	30

- Anlagen -

1. Bebauungs- und Erschließungskonzept
2. Wasserwirtschaftliche Vorplanung / Bodenuntersuchung
3. Grünordnungsplan
4. Schalltechnische Beurteilung

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 38
"Steinkreuzbreite"
(in der Ortschaft Wasserstraße, Stadt Petershagen)

1. Planungsanlaß

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden auf einer bereits durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen dargestellten Wohnbaufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung einer innerörtlichen Freifläche in der Ortslage "Wasserstraße" sichergestellt.

Die vorbereitende Bauleitplanung, entwickelt aus der übergeordneten Zielplanung der Raumordnung, sieht für den überwiegenden Teil der Ortslage die Darstellung "Wohnbaufläche" (westlich der B 482) vor, während östlicherseits die Darstellung "Dorfgebiet" entsprechend den vorhandenen Nutzungsstrukturen vorherrscht.

Die erste Baureihe südlich der Straße "Zur Siedlung" ist bereits durch Satzung gem. §34 BauGB im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung erfaßt.

Im Nordwesten ist bereits ein Baugrundstück bebaut; weitere konkrete Nachfragen nach bebaubaren Grundstücken innerhalb der Ortslage liegen der Stadt vor, so daß der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am **03.07.1995** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Steinkreuzbreite" beschlossen hat.

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.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 umfaßt rd. 2,6 ha und befindet sich in der Gemarkung Wasserstraße, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:** durch die Nordgrenzen der Flurstücke 210 und 209;
- im Osten:** durch durch die Ostgrenzen der Flurstücke 210 und 85;
- im Süden:** durch die Südgrenze des Flurstücks 85;
- im Westen:** durch die Westgrenzen der Flurstücke 85, 210 und 209.

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

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

Die nördliche Bauzeile war bislang dem Geltungsbereich einer gemäß § 34 erlassenen Satzung zugeordnet, wonach die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß den Anforderungen des § 34 BauGB zu beurteilen war.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinkreuzbreite" liegt nunmehr ein städtebauliches Gesamtkonzept für den gesamten Bereich südlich der Straße "Zur Siedlung" vor, daß sowohl die Anbindung des neuen Siedlungsbereiches an das überörtliche Verkehrsnetz als

auch den zukünftigen Nutzungsrahmen für das gesamte Wohngebiet festlegt. Der örtlichen Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken steht kein verfügbares Wohnbauland innerhalb der Ortslage zur Verfügung, so daß im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Bedarfslage entsprechend Rechnung getragen werden soll. Zuschnitt und Flächengröße der Baufläche entsprechend der örtlichen Nachfrage. Es handelt sich bei dem Wohngebietsstandort um eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche, die seitens der Landwirtschaft verfügbar und für eine geordnete Siedlungsentwicklung von Bedeutung ist. Mit der beabsichtigten Bebauung und Erschließung dieser rd. 2,6 ha großen Fläche werden die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche nördlich und südlich dieser Baufläche zu einem zusammenhängenden Siedlungsgefüge zusammengefaßt, wobei das westlich an das Plangebiet angrenzende Siek als verbindendes Element herauszuheben ist und erhalten werden soll (keine Bebauung).

Die Stadt Peterhagen beabsichtigt mit der Sicherung und Erweiterung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes, verbunden mit einem den hiesigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandangebot, den räumlich strukturellen Defiziten der Ortschaften im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Generelles Planungsziel der Stadt Petershagen ist es, die Eigenentwicklung der unterschiedlichen Ortsteile im städtischen Umfeld zu stärken und zu entwickeln, um die hiesigen Bevölkerung durch eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen gerade auch in den kleineren Ortschaften des ländlichen Raumes an den Ort zu binden. Hierzu gehört auch die ausreichende Bereitstellung von kostengünstigen Baugrundstücken zum Zweck der Eigentumsbildung.

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

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.

Dem Bebauungsplan Nr. 38 "Steinkreuzbreite" liegen nachstehend genannte Planungsleitlinien bzw. städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und entspricht somit der übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzeption der Stadt Petershagen.
Durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgt die strukturelle Verbindung zweier Siedlungsbereiche zu einem zusammenhängenden Siedlungs- bzw. Nutzungsgefüge.
- 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 sollen sowohl der vorgegebenen

Siedlungsstruktur der gesamten Ortslage als auch den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung entsprechen.

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 - Belange der Umweltvorsorge bzw. des Landschafts- und Naturschutzes

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

- Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, daß keine Flächen des offenen Landschaftsraumes für die erforderliche Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

- Dem Vermeidungsgebot wird ergänzend dadurch Rechnung getragen, daß die angrenzenden Flächen des Sieks für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen und zusätzlich randliche Eingrünungen vorgesehen werden.
- 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. §4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung. Die gemäß §4 (2) u.(3) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dann innerhalb des Wohngebietes zulässig, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. stören.

Die in der Ortslage vorherrschende Bebauungsstruktur ist überwiegend durch eine offene Einzelhausbebauung geprägt. Die örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur 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. Geschoßflächenzahl 0,5. Dies entspricht den Vorgaben 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 Geschoßflächennutzung 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 des ländlichen Raumes 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 nachfolgende 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.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird insbesondere durch die Festsetzung einer mindestens 5,0 m breiten Schutzpflanzung gegenüber dem angrenzenden "Rottbach" und dem unter Landschaftsschutz gestellten Siek Rechnung getragen. Mit der Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB wird ein landschaftsgerechter Übergang bzw. Respektabstand gegenüber dem Bachverlauf und dem Siek planungsrechtlich sichergestellt.

Ein weitergehendes Abrücken der Bebauung würde eine wirtschaftliche Bebauung- und Erschließung des ohnehin begrenzten Planungsraumes nicht mehr möglich machen.

Hier ist auch das Gebot der Verhältnismäßigkeit zwischen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Planungszielsetzung der Stadt - ausreichenden Wohnraum für die Eigenentwicklung des Ortsteiles zu schaffen - in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes besteht vor dem Hintergrund der vorgenannten Planungs-

Zielsetzung für die Stadt das Erfordernis, eine möglichst rationelle Bebauung und Erschließung des Planungsraumes sicherzustellen, um möglichst vielen Bauwilligen bzw. einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht Baugrund zur Verfügung stellen zu können.

Die Bepflanzung dieses 5,0 m breiten Pflanzstreifens ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit Baum- und Strauchpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen, eine entsprechende Pflanzenliste ist der Anlage der Begründung beigelegt.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes Rechnung tragen, sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Mit der Festsetzung gemäß §3 u. §7 soll einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes entgegen gewirkt werden. Dies wird einerseits durch eine Begrenzung der Versiegelung von Grundstücksflächen auf ein nur unbedingt erforderliches Maß erreicht, andererseits wird die dezentrale Versickerung von Dachflächen- bzw. Oberflächenwasser - soweit möglich - planungsrechtlich sichergestellt.

Gem. § 6 der textlichen Festsetzung wird eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

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 Drenpelhöhe (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)

Drenpel 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 - gilt nur für den WA-1Bereich - (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.Vm. §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 im WA-1-Gebiet durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig 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 (GRZ) von 0,3 auf 0,4 durch Stellplätze und Zufahrten zulässig. Diese Festsetzung soll Anreiz dazu geben, nur soviel Fläche auf den jeweiligen Grundstücken für die

vorgenannten Flächen in Anspruch zu nehmen, wie es für die beabsichtigte Nutzung unbedingt notwendig erscheint. Diese Festsetzung gilt nur für den neu zu bebauenden Bereich hinter der schon bestehenden Bauzeile an der Bundesstraße.

§ 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 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

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.

§ 8 Immissionsschutz

1. Bauzeile westlich der B 482

Von der B 482 gehen Emissionen aus. Für die erste Bauzeile westlich der B 482 (WA-2-Bereich) werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 (tags 55 dB(A) /nachts 45 dB(A)) überschritten. Nach der DIN 4109 ergibt sich bei einem maximalen Beurteilungspegel von 66 bis 70 dB(A) (Tag) die Einordnung in den Lärmpegelbereich IV. Hierfür gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) von 40 dB für die Außenbauteile der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude.

Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle nach Osten, Norden und Süden ausgerichteten Gebäudeseiten nachzuweisen. Für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Fenster auf der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude sind mit schalldämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen. Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) im Lärmschatten, d.h. im Westen der Gebäude anzuordnen.

2. Bauzeile westlich der B 482

Für die Obergeschoßbereiche (Dachgeschoß) werden die Orientierungswerte in der Nacht um rd. 5 dB überschritten. Für diese Bauzeile erfolgt daher die Einordnung in den Lärmpegelbereich II. Hier gilt zur Einhaltung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß($R'w_{res}$) von 30 dB(A) für die Außenbauteile des Obergeschosses an der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude. Öffnungen sind hier nur mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen herzustellen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die zur Belüftung der Schlafräume notwendigen Öffnungen zur Westseite der Gebäude angeordnet werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 482 innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze an. Eine schalltechnische Vorbemessung (INGENIEURPLANUNG) hat ergeben, daß für die beiden Bauzeilen westlich der B 482 Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang erforderlich sind, um den Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber den von der B482 ausgehenden Emissionen sicherzustellen. Demnach sind die betroffenen Außenbauteile des Gebäudes auf den entsprechenden Gebäudeseiten so auszuführen, daß der von der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten wird. Die Außenbauteile - Mauerwerk, Fenster (Türen) und Dachkonstruktion - sind so auszubilden, daß das bewertete Schalldämm-Maß $R'w_{res}$ für die entsprechenden Außenbauteile wie oben angeführt an den jeweiligen Gebäudeseiten eingehalten wird.

Dies bedeutet auch, daß Fenster- bzw. Türöffnungen, die der Schallquelle zugewandt sind, mit schallgedämmten Lüftern auszubilden sind.

§ 9 Regelung der Zu- und Abfahrt entlang der B 482

Über die westlich an die B 482 ("Weißer Stein") angrenzenden Grundstücke dürfen keine zusätzlichen Ab- bzw. Zufahrten zur Erschließung der Bereiche des Plangebietes errichtet werden, die bereits durch die festgesetzte Innenerschließung erschlossen sind. Die Erschließung der an die B 485 direkt angrenzenden und bebauten Grundstücke ist ausschließlich über die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten sicherzustellen.

Ausgenommen hiervon ist die Erschließung der Grundstücksfläche zwischen den bereits bebauten Grundstücken "Weißer Stein Nr. 5" und "Weißer Stein Nr. 7".

In Verbindung mit der vorgenannten Festsetzung wird in der Planzeichnung entlang der Westgrenze der B 482 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Forderungen

des Westfälischen Landesstraßenbauamtes Minden Rechnung zu tragen. Durch die vorgenannten Festsetzungen soll vermieden werden, daß über die an der B 482 gelegenen Grundstücke eine zusätzliche Anbindung für das gesamte Plangebiet entsteht (durch z.B. privatrechtliche Regelungen der Grundstückseigentümer untereinander).

Die im Rahmen der textlichen Festsetzung getroffene Regelung im Hinblick auf die bereits bebauten Grundstücke an der B 482 und der unbebauten Grundstücksfläche zwischen den bereits bebauten Grundstücken "Weißer Stein, Nr. 5" und "Weißer Stein Nr. 7" zielt darauf, die gegenwärtig vorhandenen Erschließungsbedingungen für die Grundstücke entlang der Bundesstraße planungsrechtlich zu sichern. Vor dem Hintergrund, eine möglichst wirtschaftliche und sparsame Erschließung des Plangebietes zu realisieren und eine "Doppeler-schließung der unbebauten Grundstücksfläche zwischen den bebauten Grundstücken an der Bundesstraße zu vermeiden, wird von einer zusätzlichen Anbindung der Grundstücksfläche über den Innenbereich des Plangebietes abgesehen. Die Nutzung der vorhandenen Zu- und Abfahrtbereiche ist - insbesondere bei der Erweiterung des Bestandes - durch die Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

3.3.2 B. Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachausbildung**
 - a) **Zulässig sind nur geneigte Dächer**
Die Dachneigung muß zwischen 32° (Minstdachneigung) 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) können auch in Flachdachbauweise errichtet werden.**

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 Errichtung von Flachdächern auf Garagen und Nebenanlagen (Anlagen gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO) leitet sich aus der ortsüblichen Gestaltgebung dieser Anlagen ab. Da sich diese baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Größe in der Regel den Wohngebäuden auf den Grundstücken unterordnen, wird eine Abweichung für diese baulichen Anlagen zugelassen.

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).

Holzzäune als Einfriedungen werden nicht in Form von Bonanza-Zäunen (Waa-gerechte Verbretterung) und Jägerzäunen zugelassen.

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

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Straße "Zur Siedlung" mit Anbindung an die Bundesstraße 482 innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers berücksichtigt eine sparsame Erschließung des Quartiers auch hinsichtlich der gewählten Ausbaubreiten der Straßen und Wege im Quartier. Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Stickerschließungsstraße, von der aus insgesamt vier untergeordnete 5,50 m breite Stichwege abzweigen, um die hofartig um diese Stichwege gruppierten Wohngebäude zu erschließen.

Die vorgenannten Ausbaubreiten des öffentlichen Straßenraumes entsprechen den von der EAE 85/95 aufgezeigten Empfehlungen und Erfordernissen von Wohnerschließungsstraßen für ein derartiges Quartier. Möglich ist ein niveaugleicher Ausbau der Erschließungswege als Mischsystem.

Der im südlichen Planbereich gelegene Wendeplatz entspricht zudem den Anforderungen, die seitens der Entsorgungsträger und den Trägern von Rettungsdiensten für derartige Erschließungseinrichtungen erhoben werden.

Die nachzuweisenden Einstellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Einmündungsbereichen dargestellt; die Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

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.

Eine Leitungstrasse innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird in Abstimmung mit allen Leitungsträgern bei der Ausbauplanung der Erschließung berücksichtigt.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden - je nach Ausbaustandart - im Gehwegbereich oder in einem unbefestigten Randstreifen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der Straße "Zur Siedlung" und wird von dort aus über das vorhandene Kanalisationsnetz der zentralen Kläranlage in Minden-Leteln zugeleitet.

Die Kapazität der Kläranlage reicht aus, um das durch den Anschluß des Plangebietes zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Reinigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist ab Dezember 1996 möglich.

Eine bauzeitliche Abstimmung zwischen den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen - insbesondere der Fertigstellung der Schmutzwasserkanalisation mit Pumpstation - und den privaten Bauvorhaben wird seitens der Stadt sichergestellt.

Für die schadlose Beseitigung des in der Ortschaft Wasserstraße anfallenden Oberflächenwassers ist eine Regenwasserkanalisation bislang nicht vorgesehen. Es ist daher Planungsziel der Stadt, das anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder durch Versickerung des Oberflächenwassers zuzuführen, um eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes weitestgehend zu vermeiden.

Um Art und Umfang der Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet näher bestimmen zu können, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung (s. Anlage der Begründung) auf Grundlage einer vorausgehenden Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis (Auszug aus der Kurzerläuterung) erstellt worden:

".....dazu wurden im Planungsgebiet 6 Sondierbohrungen niedergebracht und die Durchlässigkeit sowie der anstehende Grundwasserstand festgestellt.

Das Ergebnis zeigt, daß mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-4}$ bis 10^{-5} m/s und einem Grundwasserstand tiefer als 3 m gute Versickerungsbedingungen vorhanden sind.

Das Planungsgelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist eine Neigung (0,3 bis 0,8 m) in westliche Richtung auf von der B 482 zum Gewässer Rottbach am westlichen Bebauungsplanrand.

Eine Zufahrt/Zuwegung zum westlich an das Plangebiet angrenzende Gewässer ist über öffentliche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

In der Straße "Zur Siedlung" am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ist ein Schmutzwassersammler vorhanden in einer Tiefe von rd. 2,7 m, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, daß auf den **privaten Baugrundstücken** die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach-, Hof- und Gartenflächen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen geleitet werden, sondern in Mulden mit rd. 0,2 m Tiefe gesammelt werden und dort über eine bewachsene Mutterbodenschicht dem Grundwasser zugesickert werden.

In dem beigefügten Berechnungsblatt "Muldenversickerung" sind beispielhaft für Grundstücksgrößen von 1.000 m², 800 m² und 600 m² und einem Versiegelungsfaktor von 40 % die erforderlichen Sickeranlagen nachgewiesen, die eine Muldenfläche von 50 m², 40 m² und 30 m², also rd. 5 % der Grundstücksfläche ausmachen.

Die Mulden können gestalterisch in die jeweiligen Gartenanlagen eingebunden werden, z. B. als Ausmuldung in einer Rasenfläche oder als vertieftes Beet mit Mutterbodenabdeckung und Rasen- oder Pflanzenbewuchs.

Die Abflüsse von befestigten Flächen und Dachflächen können nur über Pflastermulden, Kastenrinnen, o. ä. den Mulden auf den Privatgrundstücken zugeleitet werden.

Als zusätzliche Möglichkeit besteht für alle Grundstückseigentümer die Alternative, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserspeichern zu sammeln und nur das überschüssige Wasser in geeigneten Versickerungsanlagen in den Untergrund abzuführen. Das gespeicherte Wasser kann z. B. für die Toilettenspülung und zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Eine Systemskizze für eine Regenwasser-Nutzungsanlage ist im Anhang beigefügt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen ebenfalls eine Regenwasserentsorgung über eine Versickerungsanlage vor Ort erhalten.

Da mit den Breiten der Straßenparzellen von 6,5 m und 5,5 m keine Sickermulden angelegt werden können, soll das in Pflasterinnen gesammelte Oberflächenwasser über Straßeneinläufe in ein Sickerrohr geleitet werden, das auf einer Länge von rd. 180 m im Straßenkörper verlegt ist und das zulaufende Wasser speichert und über Schlitze ($> 180 \text{ cm}^2$ pro m Rohr) in den umgebenden Boden versickert.

Die Sickerstränge sind über Systemschächte miteinander verbunden.

Im Anhang ist eine überschlägliche Bemessung der Rohrlänge und eine Systemskizze beigefügt (Rohrtyp: Fränkische, Sicku-pipe 300 VS).

Eine Notentlastung des Sickerrohr-Systems kann gegebenenfalls über eine Überlaufleitung in der Straße "Zur Siedlung" zum Gewässer Rottbach erfolgen.

Jedoch auch ohne Entlastungsleitung ist im Baugebiet eine Überstauungssicherheit bei 5- bis 10-jährlichem Regenereignis gegeben.

Vor Realisierung der Maßnahme ist ein Bauentwurf aufzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer (Grundwasser) zu erstellen".

Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der vorbeschriebenen Weise im Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich festgesetzt:

§7 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. §9 (1) Nr. 16 BauGB)
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."

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.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird dem zuständigen Träger für Telekommunikationseinrichtungen und -anlagen für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes

zes sowie die Koordinierung mit den Straßenbaumaßnahmen und den Baumaßnahmen der übrigen Leitungsträger so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der Ausbauplanung eine entsprechende Fläche (innerhalb des Gehweges oder in unbefestigter Form) zur Verlegung der Leitungen vorgehalten. Die Leitungstrassen werden - soweit dies möglich ist - von Baumpflanzungen freigehalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hinsichtlich der einzuhaltenden Pflanzabstände und notwendigen Schutzmaßnahmen wird beachtet.

Die Erschließung von Grundstücken über nicht öffentliche Straßen- und Wegeparzellen sind derzeit nicht vorgesehen, so daß die Festsetzung von mit Leitungsrechten nach § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zu belastenden Flächen entbehrlich ist.

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:	27.200 m²
- WA-1-Gebiet	18.100 m ²
- WA-2-Gebiet	6.700 m ²
- Flächen mit Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)	600 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	1.800 m ²

Auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der geringen Plangebietsgröße verzichtet werden, zumal in unmittelbarer Zuordnung zum Plangebiet nördlich des Planbereichs im Zuge der Straße "Zum Bollsee" ein Spielplatz vorhanden ist. Die fußläufige Entfernung zwischen Planbereich und Spielplatz beträgt rd. 200 m.

7. 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. 1.800 m² und einem durchschnittlichen Erstellungsaufwand von 150,--DM/m² ein Kostenaufwand von rd. 270.000,--DM zu veranschlagen.

- **Erstellung des Kanalisationsnetzes:**

Für die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation für die Straßentwässerung ist überschläglich die erforderliche Länge des Kanalisationsnetzes mit rd. 300 lfd. Metern ermittelt worden; bei einem Preis von zusammen rd. 500,--DM / lfdm ergibt sich hierfür ein Kostenaufwand von rd. 150.000,--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 mind. 10 % zu berücksichtigen.

Sofern von der Stadt Petershagen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind, fallen hierfür ebenfalls 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.

8. 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. Um die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestimmen zu können, ist im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells erarbeitet worden. Bei der hier vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ist der planungsbedingte Eingriffsumfang den durch den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

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 geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles "Wasserstraße" Rechnung. Durch die bauliche Nachverdichtung eines innerhalb der bebauten Ortslage bestehenden Siedlungsansatzes 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 realisiert werden.

Ein weiterer Vermeidungsaspekt besteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes 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. Von einer diesbezüglichen Regelung auf den bereits bebauten und genutzten Grundstücksflächen wird abgesehen, da auf diesen Grundstücken bereits ein höhere Flächenversiegelung vorliegt. Der Flächenanteil des WA-2-Bereiches beträgt im Verhältnis zum gesamten Nettowohnbauland nur rd. 28%.

Darüberhinaus werden nur Baugrundstücke in dem Umfang ausgewiesen, der die gegenwärtige Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken bedienen kann.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird insbesondere durch die Festsetzung einer mindestens 5,0 m breiten Schutzpflanzung gegenüber dem angrenzenden "Rottbach" und dem unter Landschaftsschutz gestellten Siek Rechnung getragen. Mit der Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB wird ein landschaftsgerechter Übergang durch Festsetzung einer Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und damit Herstellung eines "Respektabstandes" gegenüber dem Bachverlauf und dem Siek planungsrechtlich sichergestellt. Die Bepflanzung dieses 5,0 m breiten Pflanzstreifens ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit Baum- und Strauchpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen, eine entsprechende Pflanzenliste ist der Anlage der Begründung beigelegt.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung tragen, sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Mit der Festsetzung gemäß §3 u. §7 soll einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes entgegen gewirkt werden. Dies wird einerseits durch eine Begrenzung der Versiegelung von Grundstücksflächen auf ein nur unbedingt erforderliches Maß erreicht, andererseits wird die

dezentrale Versickerung von Dachflächen- bzw. Oberflächenwasser planungsrechtlich sichergestellt.

Gem. § 6 der textlichen Festsetzung wird eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

c) Abgrenzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Einbeziehung von Ausgleichsflächen

Angesichts der begrenzten Plangebietsgröße und des von der Stadt angestrebten Planungszieles, durch eine möglichst effiziente Baulandnutzung innerhalb der bebauten Ortslage durch bauliche Nachverdichtung der hiesigen Bevölkerung Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung zusätzlicher 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.

d) Zusammenfassende Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Gegenüberstellung des Eingriffsumfanges und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches kommt der Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, daß der durch die Planung vorbereitete Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplanes liegt das allgemein anerkannte "Osnabrücker Kompensationsmodell" zugrunde, um von vergleichbaren Ansätze und Maßstäben bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges ausgehen zu können.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell geht von einer unterschiedlichen Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen aus; hierbei ist von besonderer Bedeutung, daß die Errichtung von Hausgärten höher einzustufen ist als eine bewirtschaftete Ackerfläche (Pestiziteinsatz, Überdüngung etc.) und daß im Rahmen der Bilanzierung nicht nur die maximal mögliche Flächenversiegelung in Ansatz zu bringen ist, sondern auch die unterschiedliche Wertigkeit der Biotoptypen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Die der Eingriffsbilanzierung zugrundeliegenden Bewertungskriterien sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt worden; demnach steht dem Eingriffsflächenwert von 8.870 WE ein Kompensationswert von insgesamt 10.719 WE gegenüber. Dies bedeutet, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Eingriff mehr als ausgeglichen wird.

9. Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 482 innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze an. Eine durchgeführte schalltechnische Beurteilung (INGENIEURPLANUNG) hat ergeben, daß für die beiden Bauzeilen westlich der B 482 Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang erforderlich sind, um den Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber den von der B482 ausgehenden Emissionen sicherzustellen. Demnach sind die betroffenen Außenbauteile des Gebäudes auf den entsprechenden Gebäudeseiten so auszuführen, daß der von der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgegebene Schutzanspruch eingehalten wird. Die Außenbauteile - Mauerwerk, Fenster (Türen) und Dachkonstruktion - sind so auszubilden, daß das bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für die entsprechenden Außenbauteile wie oben angeführt an den jeweiligen Gebäudeseiten eingehalten wird. Dies bedeutet auch, daß für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Fenster- bzw. Türöffnungen, die der Schallquelle zugewandt sind, mit schallgedämmten Lüftern auszubilden sind.

Aufgrund der vorliegenden Beurteilung wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Schutzanspruch der Wohnbebauung westlich der Bundesstraße 482 planungsrechtlich sicherzustellen:

§ 8 Immissionsschutz

1. Bauzeile westlich der B482

Von der B 482 gehen Emissionen aus. Für die erste Bauzeile westlich der B 482 (WA-2-Bereich) werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) überschritten. Nach der DIN 4109 ergibt sich bei einem maximalen Beurteilungspegel von 66 bis 70 dB(A) (Tag) die Einordnung in den Lärmpegelbereich IV. Hierfür gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) von 40 dB für die Außenbauteile der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen

für alle nach Osten, Norden und Süden ausgerichteten Gebäudeseiten nachzuweisen. Für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Fenster auf der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen. Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) im Lärmschatten, d.h. im Westen der Gebäude anzuordnen.

2. Bauzeile westlich der B 482

Für die Obergeschoßbereiche (Dachgeschoß) werden die Orientierungswerte in der Nacht um rd. 5 dB überschritten. Für diese Bauzeile erfolgt daher die Einordnung in den Lärmpegelbereich II. Hier gilt zur Einhaltung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß(R'w res) von 30 dB(A) für die Außenbauteile des Obergeschosses an der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude. Öffnungen sind hier nur mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen herzustellen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die zur Belüftung der Schlafräume notwendigen Öffnungen zur Westseite der Gebäude angeordnet werden.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Bielefeld - anzuzeigen, ggf. ist der Beginn von Bauarbeiten 4 Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Im Bebauungsplan ist folgender textlicher Hinweis aufgenommen:

“Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, u.a. Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen etc., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes/Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Schloßfreiheit 2 - 4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198 oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.”

11. Belange der Landwirtschaft

Seitens der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe werden keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten Planung erhoben.

In der Stellungnahme vom 26.04.1996 heißt es:

"Im Plangebiet liegen an der B 482 2 Hofstellen. Auf der südlichen Stätte wird keine Landwirtschaft mehr betrieben. Auf der nördlichen Besitzung wird zur Zeit noch eine Landwirtschaft betrieben mit einer Flächenbewirtschaftung von rd. 6 ha LF und einer Viehhaltung von 15 Zuchtsauen zur Ferkelproduktion. Nach Auskunft des Landwirtes wird die Landwirtschaft reduziert und in den nächsten Jahren eingestellt werden. Auf den Hofstellen auf der östlichen Seite der B 482 wird keine Landwirtschaft mehr betrieben bzw. im wesentlichen nur noch für den Eigenbedarf."

Die Straße "Zur Siedlung" wird auch durch landwirtschaftlichen Verkehr in Anspruch genommen; eine gegenseitig Beeinträchtigung zwischen dem Anliegerverkehr und dem landwirtschaftlichen Verkehr ist allerdings nicht zu erwarten, da die Straße bereits der Erschließung vorhandener Siedlungsbereiche dient und Beeinträchtigungen auch bislang nicht aufgetreten sind.

12. Bodenkontamination / Altablagerungen

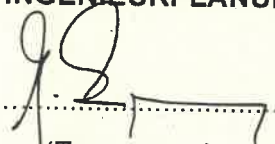
Innerhalb des Planbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Altablagerungen noch Bodenkontaminationen vorhanden. Das Gebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden, so daß Altablagerungen im vorliegenden Planungsraum auszuschließen sind.

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 18.03.1997

Ni/Ev

INGENIEURPLANUNG

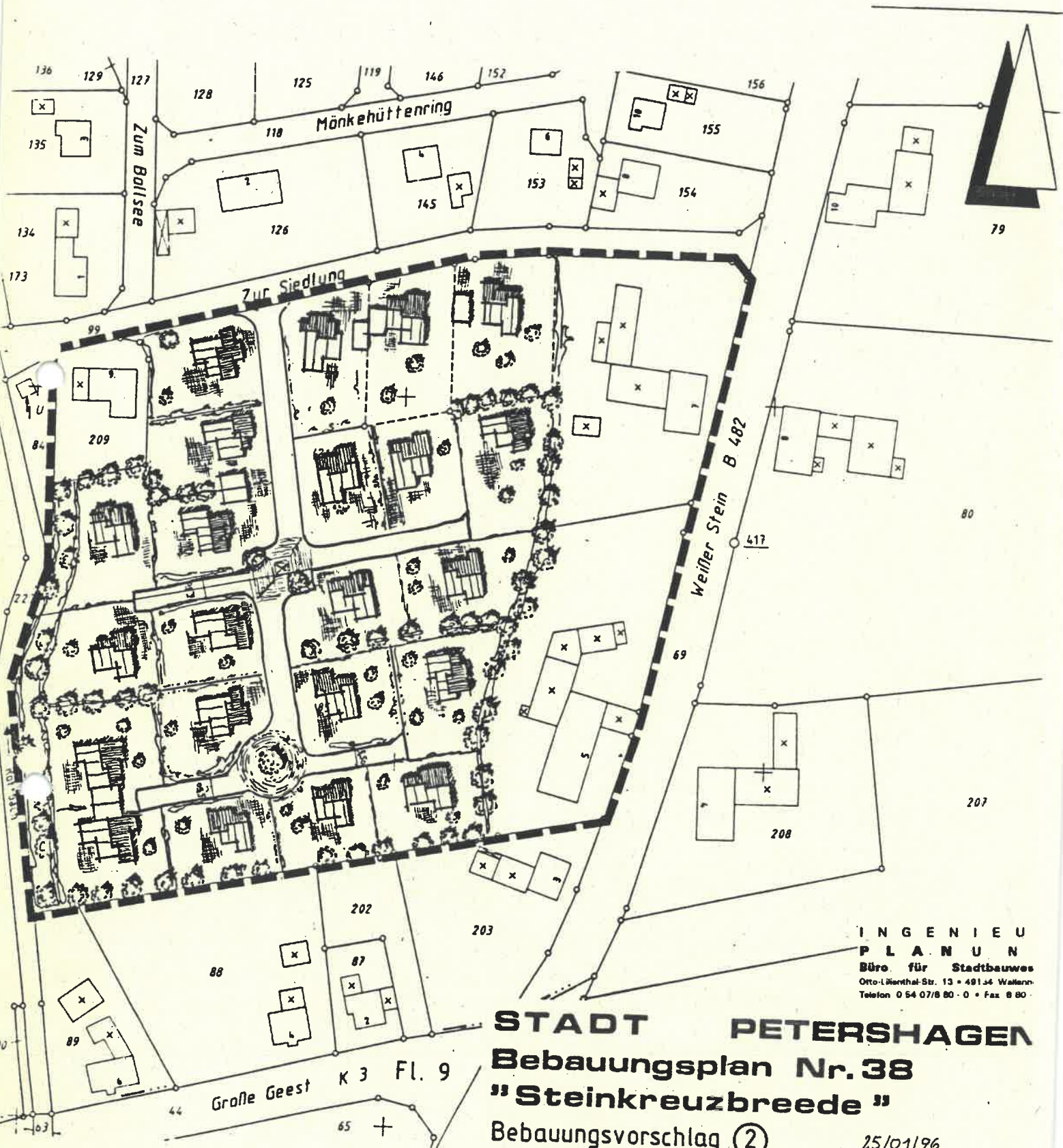


(Eversmann)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 38 "Steinkreuzbreite" dem Rat der Stadt Petershagen beim Satzungsbeschuß am **18.03.1997** vorgelegen.

Petershagen, den.....

.....
Stadtdirektor



INGENIEUR
 PLANUNG
 Büro für Stadtbauwesen
 Otto-Liethal-Str. 13 • 49134 Walkern
 Telefon 0 54 07/8 80-0 • Fax 8 80

STADT PETERSHAGEN
Bebauungsplan Nr. 38
"Steinkreuzbreite"
 Bebauungsvorschlag ②

25/01/96

MASSTAB 1:1000