



Stadt Petershagen

Bebauungsplan Nr.: 42 „Haferkamp“

Teil C:	Begründung
Planungsbüro:	Plenge Ingenieurbüro Helgoländer Straße 11 32469 Petershagen Tel.: 05768/96077-0; Fax.: 05768/96077-22
Gemarkung:	2736 Gorspen - Vahlsen
Flur:	04
Flurstück:	116, 15 (Teilfläche)
Maßstab:	1:1000
Höhenbezugssystem:	NN
Aktualisierungsstand:	19.03.2001 / 28.5.2001



Teil C:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42,
in der Fassung vom 19.03.2001**

nach:

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs. 1 BauGB
und gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB
mit Auslegungsende am 20.4.2001**

„Haferkamp – O.T. Gorspen - Vahlsen“

Investor:

Volksbank Petershagen
Bierde - Frille / Windheim - Heimsen e. G.
Bahnhofstraße 62
32469 Petershagen

Plangebiet:

Haferkamp
Gemeinde: Petershagen
Gemarkung: 2736 Gorspen - Vahlsen
Flur: 04, Flurstück: 116, 15 (Teilfläche)

Inhalt:

1. Angaben zur Rechtsgrundlage
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde sowie in die überörtliche Planung und Raumordnung
4. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen
5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes
6. Örtliche Bauvorschriften, sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. Belange des Immissionsschutzes
8. Grünordnerische, textliche Festsetzungen
9. Erschließung der Baugrundstücke
10. Altlasten
11. Durchführung



Angaben der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr.:42 „Haferkamp“ O.T. Gorspen - Vahlsen**, umfasst das Flurstück: 116 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 15 (ca. 1.800 m²) der Flur: 04, in der Gemarkung: Gorspen – Vahlsen. Er hat eine Grösse von ca. 14.769 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Westen: durch die Gemeindestraße - „Hegenbreite“,
im Norden: durch die an die Gemeindestrasse „Dreihausen“, südlich
anschliessenden, bebauten Grundstücke.
im Osten: durch die Kreisstrasse - „Haferkamp“
im Westen: durch die Restfläche des Flurstücks: 15 (landwirtschaftlich
genutzte Fläche)

Die v.g. Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im **Teil A - Planzeichnung**, verbindlich dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommene Darstellungen haben nur nachrichtlichen Charakter.

3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde und in die überörtliche Planung und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen in der Ortschaft Gorspen - Vahlsen stellt das Plangebiet als „**Dorfgebiet**“ (MD) dar. Das Vorhaben des Investors, **15 Einzel- oder Doppelhäuser** zu errichten, entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

4. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen

Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, der Investor ist einziger Besitzer des Flurstücks 116 sowie der Teilfläche des Flurstücks 15.

5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns der Ortschaft Gorspen - Vahlsen und bildet den räumlichen Abschluß der Ortschaft nach Westen gegenüber der offenen Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Fläche), wird aber westlich und östlich von zwei weiteren, tiefer nach Süden verlaufenden Satzungsgebieten eingefasst. Der räumliche Abschluß soll durch eine geordnete städtebauliche Planung gesichert werden, unter gleichzeitiger Abrundung der bebauten Ortsfläche.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- und 2 geschossigen Wohngebäuden, sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in offener Bauweise. Dieser Vielfalt soll in den gestalterischen Festsetzungen durch eine Bandbreite von baulichen Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Durch die geplante Parzellierung von unterschiedlich großen Grundstücken und durch die Zulässigkeit von Einzel – und Doppelhäusern, soll ein breites Bevölkerungsspektrum angesprochen werden, um einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus, soll eine untypische Verdichtung ausgeschlossen werden.

Gemäß der angrenzenden, baulichen Nutzungen wird das Planungsgebiet als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,3 (Obergrenze) begrenzt; Flächenversiegelung und Eingriff sollen dadurch minimiert werden.

6. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe:

Für Dächer sind Neigungen von 30 Grad bis 48 Grad zulässig.
Garagen und Carports sind auch mit flachen Dächern zulässig.
Als Dachformen sind Sattel – Pult – und Walmdächer zugelassen.
Als Dacheindeckung sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betondachsteine zulässig, in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz.



Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen $\frac{1}{2}$ der betroffenen Hausseite nicht überschreiten und müssen 1,50 m von der Giebelaussenwand entfernt sein. Von der Mittelwand (bei Doppelhäusern) ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

Fassadenmaterialien:

Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß,

Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß,

Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß.

Die RAL – Farbnummer 9010 (Reinweiss) ist ausgeschlossen.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen bzw. Holz – Glaskonstruktionen zulässig.

Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig.

Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen.

Garagen:

Stellplätze und Garagen sind im Dorfgebiet allgemein zulässig, ausser in den festgesetzten Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Hier sind nur Stellplätze bzw. Carports einschliesslich ihrer Vorfahrten zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00 m nicht überschreitet und Carports 1,50 m Abstand von der Strasse einhalten. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Garagen die unmittelbar auf der Grenze zweier Grundstücke aneinander gebaut werden, erhalten gleiche Dachformen. Pro Wohneinheit ist die Schaffung von 1 Stellplatz nachzuweisen.

Aus ökologischen Gründen sind bei PKW – Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Fahrgassen nur Befestigungen zulässig, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben.

Bei Garagen und Carports sind flache und geneigte Dächer zulässig.

Vorgärten:

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig, um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder – verkleidungen aufweisen.



7. Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Nutzung:

Die Flächen im Süden des Plangebietes werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die damit verbundenen Belästigungen durch Landmaschinengeräusche und durch Ausbringung von Düngemitteln sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar und im Dorfgebiet allgemein zulässig.

8. Grünordnerische, textliche Festsetzungen

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist der vollständige Ausgleich des Eingriffs im Planungsgebiet. Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Entsprechend der Planung wird die maximal zu versiegelnde Fläche durch Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) mit einer maximal zulässigen Überschreitung von 50% gemäss § 19, BauNVO ermittelt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und anderen Grünflächen zu verwenden b.z.w. auf den privaten Grundstücksflächen oder im Bereich der Verkehrsflächen zu versickern.

Als Ausgleichsmaßnahmen müssen pro Grundstück drei grosskronige Obstbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Im Übergang zur freien Landschaft ist ein 3,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzliste wurde entsprechend der potentiellen, natürlichen Vegetation erstellt.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung errechnet einen positiven Überhang. Der Ausgleich wird im Planungsgebiet erbracht.

9. Erschließung der Baugrundstücke

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes (Strassen, Schmutzwasserentsorgung und Straßenbeleuchtung) kann durch die vorhandene Infrastruktur (öffentliche Strasse „Haferkamp“) als gesichert angesehen werden.

Der Bebauungsplan sieht für die Erschließung eine 6,5 m breite Straßenparzelle vor, die sich aus einem 50cm breiten Bankettstreifen, einer 4,0m breiten Straße und einer 2,0 m breiten Rigole zusammensetzt.



In Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb und dem Planungsamt vom 4/5/2001 wurde folgende Trassenführung festgelegt:

- Wasser/Gas: im 50 cm breiten Bankettstreifen
- Abwasser: im Straßenraum
- Elektro/Telefon: im Bereich der Mulde auf Straßenseite
- Straßenbeleuchtung: im Bereich der Mulde auf Grundstückseite

Verkehr:

Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt über einen von der Strasse „Haferkamp“ ausgehenden Anliegerweg. Beide Strassen stellen die Anbindung an das regionale – bzw. überregionale Verkehrsnetz dar.

Für die Einmündung des Anliegerwegs in den Haferkamp ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe 0,80 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit. (Trassenführung s.o.)

Abwasser:

Der vorhandene Schmutzwasserkanal im „Haferkamp“ muss durch eine Stichleitung im Anliegerweg ergänzt werden. Dieses erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Petershagen. (Trassenführung s.o.)

Für das Baugebiet soll das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegen und Terrassen auf dem Grundstück versickern. Lt. Versickerungsgutachten wird für die einzelnen Grundstücke eine Schachtversickerung empfohlen, da eine Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers nicht erforderlich ist.

Beim Bau eines Kellers sind die Art der Versickerungstechnik und die Abdichtungsmaßnahmen aufeinander abzustimmen.

Straßenbeleuchtung: Im Bereich „Haferkamp“ vorhanden. Wird in der geplanten Stichstraße ergänzt. (Trassenführung s.o.)

Leitungsrechte:

Über die südwestliche Ecke des Bebauungsplangebietes führt eine 110kV - Leitung (Bierde – Sulingen) der E.ON Netz GmbH. In diesem Bereich (Mast 10) sind Mindestabstände für die Bebauung zu den Leitungen in der Planzeichnung eingetragen und zwingend einzuhalten. Im Bereich der 110 kV – Leitung sind darüber hinaus für die gekennzeichneten Flächen A und B entsprechende Begrenzungshöhen für Bebauung, Bepflanzung und aufzustellendes Baugerät festgelegt und zwingend einzuhalten.

Elektrizität:

In der Kreisstrasse - „Haferkamp“ sind Versorgungsleitungen des EMR vorhanden. Diese müssen in den Anliegerweg verlängert werden. Die notwendigen Kapazitäten sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. (Trassenführung s.o.)

PLENGE INGENIEURBÜRO BERATENDE INGENIEURE NW UND ARCHITEKTEN AKNW
STAATLICH ANERKANNTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DEN SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ NW
GESELLSCHAFT FÜR BERATUNG, PLANUNG, STATIK UND MANAGEMENT AM BAU
ORTSTEIL HEIMSEN HELGOLÄNDER STRASSE 11 32469 PETERSHAGEN
E-MAIL: plenge.ingenieurbuero@t-online.de TELEFON: 05768/96077-0 FAX: 05768/96077-22



Trinkwasser:

In der Kreisstrasse – „Haferkamp“ sind Versorgungsleitungen aus dem Wasserleitungsnetz der Stadt Petershagen vorhanden. Die notwendigen Kapazitäten sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. (Trassenführung s.o.)

Telefon:

In der Kreisstrasse – „Haferkamp“ sind Versorgungsleitungen aus dem Telefonnetz der Telekom vorhanden. Die notwendigen Kapazitäten sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. (Trassenführung s.o.)

Abfall:

Das Plangebiet ist an die regelmäßige, städtische Müllabfuhr angeschlossen.

10. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten sind nicht bekannt. Das Plangebiet grenzt direkt an die Altablagerung 3620 IM 10 an. Sondierungen im Grenzbereich werden empfohlen. Auffälligkeiten (Verfärbung, Gerüche, Sand, Kies, etc.) bei Erdbewegungen im Angrenzungsbereich der Altablagerung sind der Unteren Bodenschutz- bzw. der Unteren Abfallbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) zu melden. Eine Nutzung des Grundwassers jeglicher Art ist in diesem Bereich untersagt. Werden Altlasten im Plangebiet angetroffen ist das dort anfallende Oberflächenwasser in den südlichen Bereich der Grundstücke überzuleiten und dort dem Untergrund zuzuleiten.

11. Durchführung

Die Stadt Petershagen hat am mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Stadt Petershagen, den _____

Der Bürgermeister



Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Investor:

Volksbank Petershagen

Bierde-Frille / Windheim-Heimsen e. G.

Bahnhofstraße 62

32469 Petershagen

Bauort:

Haferkamp

32469 Petershagen

Gemarkung: Gorspen - Vahlsen

Flur: 04, Flurstück: 115, 15 (Teilfläche)

Literatur:

„Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“
Arbeitshilfen für die Bauleitplanung, Ministerium für
Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes:

- Ackerfläche gemäß Ausgangsbilanzierung ohne Korrekturfaktor -

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der vorliegenden Planung:

Fläche Nr. 1 (versiegelte Flächen) wurde durch Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) mit der Gesamtgrundstücksfläche ermittelt. Der Grundwert für diese Fläche wurde bedingt durch die festgesetzte Versickerung auf dem Grundstück mit 0,50 bewertet.

Fläche Nr. 2 ist die Summe der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß §19 BauNVO. Der Grundwert für diese Fläche wurde bedingt durch die festgesetzte Versickerung auf dem Grundstück mit 0,50 bewertet.

Anmerkung: Wegen der Dimension der Grundstücke (ca. 710 bis 1.100 m²) kann in der Praxis von einer wesentlich geringeren Versiegelung ausgegangen werden.

Fläche Nr. 3: Zier- und Nutzgartenfläche

Die Fläche Nr. 4 ist ein theoretischer Wert, der die Flächenbilanz je Baum um 25 m² erhöht. Diese Fläche wird als Bonus für das Anpflanzen und Erhalten der Obstbäume gewährt.

Die Fläche Nr. 5 ist ein ca. 3,0 m breiter Baum- u. Heckenstreifen zur offenen Landschaft. Die Breite dieses Streifens kann im Breitenmaß pro Grundstück variieren.

Die Fläche Nr. 6 ist die Grundfläche der Mulde/Rigole, die strassenbegleitend (Stichstrasse) angelegt wird. Sie dient zur Regenentwässerung des Strassenkörpers.



Die Fläche 7 gibt die Grösse des Spielplatzes an. Vorgenannte Fläche fließt vergleichbar einer Zier – und Nutzgartenfläche in die Bilanzierung ein.

Schlußbetrachtung:

Die Eingriffs - Ausgleichbilanzierung errechnet einen **Überschuß von 348 Punkten**. Der Ausgleich gilt somit als erbracht.

Aufgestellt,
Plenge Ingenieurbüro
Petershagen, den 19. März 2001, überarbeitet am 28.5.2001



A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotyp	Fläche	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
<small>II. Plan Bestand</small>	<small>I. Biotypenwertliste</small>	<small>(lt. Biotypenwertliste)</small>	<small>(m²)</small>	<small>I. Biotypenwertliste</small>		<small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	<small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	3,1	Acker	14.769	2	1	2	29.538
Summe Spalte 4:			14.769	Gesamtflächenwert A:			29.538
				<small>(Summe Spalte 8)</small>			

B. Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß der Planung

1	2	3	4		5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Plan Bewertung nach Realisierung	t. Biotoptypwertliste	(t. Biotoptypwertliste)	(m²)	(%)	t. Biotoptypwertliste		(Sp 5 x Sp6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	1,2	versiegelte Flächen mit Versickerung auf dem Grundstück GRZ = 0,3 * 12568 = 3770	3.770	26%	0,5	1,0	0,5	1.885
2	1,2	versiegelte Flächen mit Versickerung auf dem Grundstück GRZ = 0,3 * 50% = 0,15*12568=1885	1.885	13%	0,5	1,0	0,5	943
3	4,1	Zier- und Nutzgarten	6.913	48%	2,0	1,0	2,0	13.826
4		3 großkronige Obstbäume/Grundstück	1.125	8%	6,0	1,0	6,0	6.750
		4 großkronige Obstbäume - Spielplatz	100	1%	6,0	1,0	6,0	600
		2 großkronige Obstbäume - Erschliessungsstr.	50	0%	6,0	1,0	6,0	300
5	8,1	Hecken, Gebüsch (heimische Laubgehölze) 3 m Streifen entlang der Ackerfläche (Süden)	534	4%	6,0	1,0	6,0	3.204
6	7,7	Muldenfläche	402	3%	4,0	1,0	4,0	1.608
7	4,2	Spielplatzfläche	385	3%	2,0	1,0	2,0	770
Summe Spalte 4:			14.039		Gesamtflächenwert B:			29.886
						(Summe Spalte 5)		

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B-A) 348