

STADT PETERSHAGEN

Begründung -Teil C-

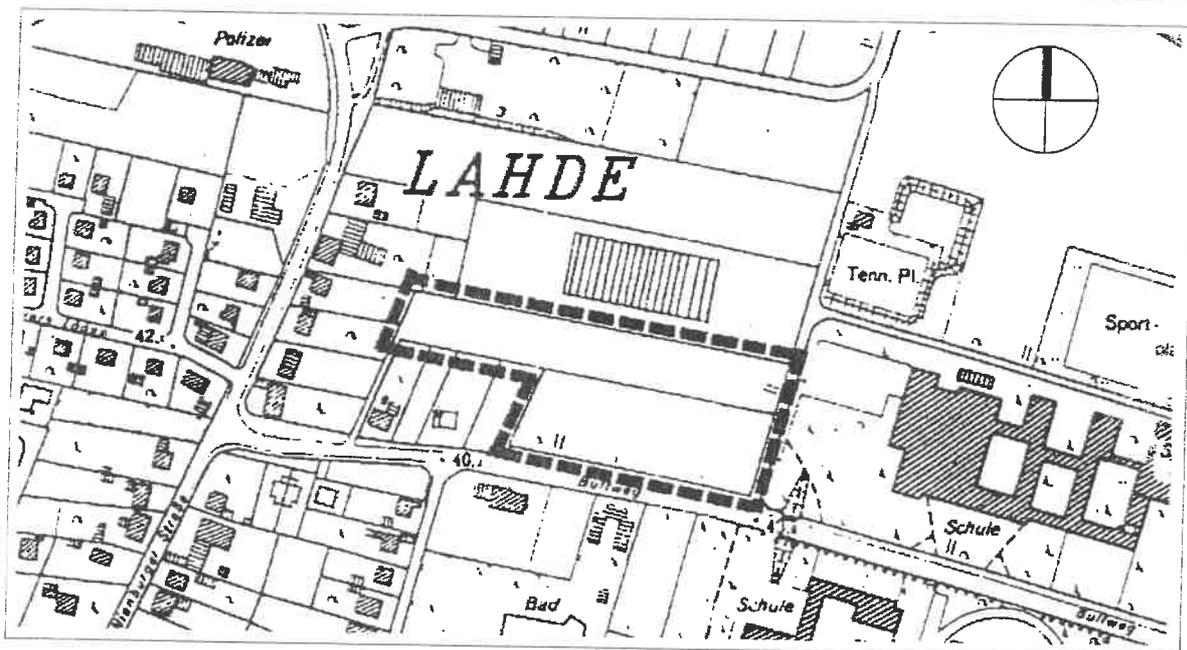
zum Bebauungsplan Nr. 48
"Am Bultweg"

in der Ortschaft Lahde

Entwurf
22.05.2001

Carsten Jürgens

Übersichtsplan M 1: 5.000



Inhaltsverzeichnis

1. Angaben der Rechtsgrundlage.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Festsetzungen	3
5. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	4
6. Eingrünung des Wohngebietes	5
7. Flächenbilanz.....	6
8. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs	7
9. Belange des Immissionsschutzes	7
10. Erschließung der Baugrundstücke	7
11. Nachrichtliche Hinweise.....	8

1. ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218) geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 678), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Bultweg" umfaßt die Flurstücke 294, 266 und 267, Flur 4 der Gemarkung Lahde und wird begrenzt:

Im Norden;	durch die Nordgrenze des Flurstückes 294 der Flur 4
Im Osten:	durch die Ostgrenzen der Flurstücke 294 und 267 der Flur 4
Im Süden:	durch die Südgrenzen der Flurstücke 267 und 266 der Flur 4, im westlichen Geltungsbereich teilweise durch die Südgrenze des Flurstückes 294 der Flur 4
Im Westen:	durch die Westgrenzen der Flurstücke 266 und 294 der Flur 4

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 5.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen in der Ortschaft Lahde stellt das Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche sowie im Osten und Westen als Anzupflanzende Grünfläche dar.

Aus diesen städtebaulichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt. Damit ist das Entwicklungsgebot gegeben.

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48 festgesetzte allgemeine Wohngebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der Nienburger Straße an. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 – 5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluß erfolgt, da diese Nutzungen hier stören

würden und in der Nähe anzutreffen sind und die Notwendigkeit in diesem Bereich nicht gesehen wird.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt die Flächenversiegelung und minimiert dadurch den Eingriff. Die umgebende Wohnbebauung weist überwiegend eingeschossige, offene Bauweise auf. Diese Gegebenheiten werden in den Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit übernommen. In Anpassung der angrenzenden Bebauung werden die First- und Traufhöhen festgesetzt. Um den Bedarf an Wohngebäuden innerhalb der Ortschaft zu decken, sind hier neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen und eine für dieses Gebiet untypische Verdichtung ausgeschlossen. Lediglich im südwestlichen Plangebiet, direkt am Bultweg gelegen, wird für ein zu errichtendes Mehrfamilienhaus die Zahl der Wohneinheiten mit max. 6 WE zugelassen, da dieses Grundstück direkt vom Bultweg erschlossen wird.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Tennishalle mit den dazugehörigen Parkplätzen und einer Gaststätte. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird zwischen Tennishalle und dem neuen Wohngebiet, auf der gesamten Länge, eine ca. 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche wird an der östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von ca. 3,0 bis 10,0 m weitergeführt um das Wohngebiet gegenüber der östlich gelegenen Schule abzuschirmen.

Entlang der Straße Bultweg befinden sich die Parkplätze für das südlich gelegene Schwimmbad. Hier ist als Abschirmung bereits eine 5,0 m breite Baum- und Strauchhecke vorhanden. Diese Anpflanzung wird in dem Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch bleibt auch ein Sichtschutz zu dem neu entstehenden Wohngebiet erhalten.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen des Tennishallenbetriebes mit Parkplätzen und Gastronomie ist beim TÜV Hannover eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. In diesem Gutachten soll aufgezeigt werden ob und ggf. welche Schallschutzmaßnahmen für das allgemeine Wohngebiet notwendig werden.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SOWIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

5.1 Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Westen wie auch im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebietes ist für dieses Satzungsgebiet eine maximal eingeschossige Bebauung mit der Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie der Sockelhöhe zur Begrenzung der Kubatur vorgesehen.

5.2 Vorgärten

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten. Weiterhin dient die Vorgartenfläche dem Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auch das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

5.3 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° bzw. 20° bis 48° für Pultdächer. Die Vielzahl der Hausformen wird dadurch nur unwesentlich eingeschränkt, da nur die für den norddeutschen Raum untypischen flachen Dachneigungen ausgeschlossen werden. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen ist die Minstdachneigung auf 20° festgesetzt, um so eine

Anpassung der Dachgestaltung an die Hauptgebäude zu erreichen. Ausnahmsweise sind Garagen und Carports auch als Flachdach zulässig, da diese Dachform das kostengünstige Bauen fördert.

5.4 Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für die Dacheindeckung sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot bis rotbraun, vorgeschrieben. Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für diese Region üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel das neue Baugebiet in die Landschaft und das vorhandene Ortsbild zu integrieren. Sonnenkollektoren sind zulässig um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Grasdächer sind nur auf Nebenanlagen zulässig, um wie bereits in Punkt 5.3 erwähnt, hier andere als die für diesen Raum typische Dachneigungen von 30° bis 48° zu vermeiden.

5.5 Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun, Putze sind weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig, ebenso Holzfassaden naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung, jedoch nur bis zu maximal 30 % der Fassadenfläche. Mit diesen Material- und Farbvorgaben soll ein positiver Beitrag zum Ortsbild erreicht werden und die Überfrachtung mit Materialvielfalt verhindert werden. Aus diesem Grund sind auch Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) ausgeschlossen. Metall- und Glaskonstruktionen, die für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. zulässig sind, beeinflussen das Gesamterscheinungsbild nur unwesentlich und geben den Bauherren für die vg. Gebäudeteile individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

5.6 Werbeanlagen

Der Ausschluß der Werbeanlagen über das Maß der festgesetzten Größe, erfolgt um optische Störungen für das Dorfgebiet zu vermeiden.

6. EINGRÜNUNG DES WOHNGBIETES

6.1 Vorgärten/private Grundstücksflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Auf den Grundstücken nördlich der Planstraße sind diese in die Vorgartenfläche zu pflanzen. Diese Vorgabe ist zur internen Kompensation des Eingriffs erforderlich und soll eine Grundbegrünung sicherstellen, die der individuellen Ausgestaltung noch genügend Raum läßt. Bei den nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücken dient die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes innerhalb der Vorgartenfläche auch als Gestaltungselement für das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes.

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder verrieseln.

6.2 Einfahrten und Stellplätze

Die Einfahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt werden. Es soll daher ein fugenreiches Pflaster wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und Kies verwendet werden.

6.3 Pflanzgebot

Das Plangebiet ist im Norden harmonisch zu dem angrenzenden Tennishallenbetrieb abzuschirmen. Dies erfolgt über die Eingrünung durch einen 3,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der gesamten Nordgrenze des Wohngebietes mit einer naturnahen Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen gemäß grünordnerischer textlicher Festsetzungen. Dieses Pflanzgebot wird an der östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von ca. 3,0 bis 10,0 m weitergeführt um das Wohngebiet gegenüber der östlich gelegenen Schule abzuschirmen. Innerhalb dieser Pflanzfläche ist für das nordöstliche Baugrundstück eine Zufahrt im Bereich der Nordgrenze zulässig. Ferner wird im Einfahrtsbereich der Planstraße (östlicher Abschnitt) auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 hochstämmige Eschen mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zur Kompensation des Eingriffes erforderlich und dienen weiterhin zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Nutzungen wie auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Süden des Plangebietes entlang der Straße Bultweg befinden sich die Parkplätze für das südlich gelegene Schwimmbad. Hier ist als Abschirmung bereits eine 5,0 m breite Baum- und Strauchhecke vorhanden. Diese Anpflanzung wird in dem Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch bleibt auch ein Sichtschutz zu dem neu entstehenden Wohngebiet erhalten.

6.5 Verkehrsgrün

Entlang der Planstraße sind im Bereich des Muldenrigolensystems 5 hochstämmige Chinesische Birnen *Pyrus calleriana Chanticleer* mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen.

Die Alleebäume sollen das Siedlungsbild auflockern und erfüllen gleichzeitig lufthygienische und landschaftsökologische Funktionen.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation für die Eingriffe in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden gemäß § 9 (1) Nr. 20b BauGB auf der westlich anzulegenden Streuobstwiese durchgeführt.

Für die näher beschriebenen Bepflanzungen gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. FLÄCHENBILANZ

öffentliche Verkehrsfläche	1.076,5 qm	7,31 %
Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	2.338,5 qm	15,87 %
Netto Bauland	11.317,0 qm	76,82 %
Geltungsbereich gesamt	14.732,0 qm	100 %

8. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS

8.1 Die äussere Erschließung

Die äussere Erschließung erfolgt von der Tennisstraße. Über den Bultweg ist das Plangebiet an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

8.2 Die innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine öffentliche Stichstrasse mit einem Wendepplatz sichergestellt. Der Wendepplatz ist so angelegt, daß auch 3achsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge durch einmaliges Zurücksetzen wenden können. Die Breite der Stichstrasse beträgt 7,0 m wobei 2,0 m als Mulden-Rigolen-System zur Versickerung des Regenwassers hergestellt werden. Die im Nordwesten des Plangebietes liegenden 2 Baugrundstücke werden über einen 4,0 m breiten öffentlichen Stichweg erschlossen.

9. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen des Sportparks Lahde, der Tennisplätze, des Schulsportplatzes und des Freibades wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tag, für die abendliche Ruhezeit an Werktagen und für die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden.

Die Werte für die ungünstigste Nachtstunde werden eingehalten, sofern kein Betrieb auf der Terrasse des Gastronomiebetriebes des Sportparks stattfindet. Sollte es nach 22.00 Uhr auch zu einer Abfahrt vom Parkplatz des Sportparks kommen, würde der zulässige Spitzenpegel für die Nacht an den nächstgelegenen Wohnhäusern um 2 dB(A) überschritten. Durch aktiven Schallschutz, z. B. eine Lärmschutzwand, die je nach Positionierung eine Höhe von ca. 3,0 m aufweisen müßte, wären auch hier die zulässigen WA-Werte einhaltbar.

Da für die Außenterrasse keine Konzession für einen Betrieb nach 22.00 Uhr vorliegt wird auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

10. ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitungen..

10.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße nach Süden in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bultweg eingeleitet werden. Da das Gelände ein leichtes Gefälle aufweist, wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Petershagen festgesetzt. Innerhalb dieses Leitungsrechtes wird der Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb des Bultweges angeschlossen.

10.3 Regenwasserverbleib

Das auf der Planstrasse anfallende Regenwasser wird in dem anzulegenden 2,0 m breiten Mulden-Rigolen-System versickert.

Laut Aussage des Tiefbauamtes ist der Untergrund für eine Versickerung geeignet.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

10.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

10.5 Elektrizitätsversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt. Die Trasse für Versorgungsleitungen, die durchgehend von einer Bepflanzung freizuhalten ist, wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit dem EMR abgestimmt. Desweiteren wird im Bebauungsplan der Standort für eine erforderliche Trafostation festgesetzt.

10.6 Deutsche Telekom

Die benötigten angemessenen Flächen zur Verlegung von Leitungen in den jeweiligen öffentlichen Verkehrswegen, werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit der Deutschen Telekom abgestimmt.

11. NACHRICHTLICHE HINWEISE

11.1 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

11.2 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).

Stadt Petershagen, den 22.05.2001

Die Bürgermeisterin