

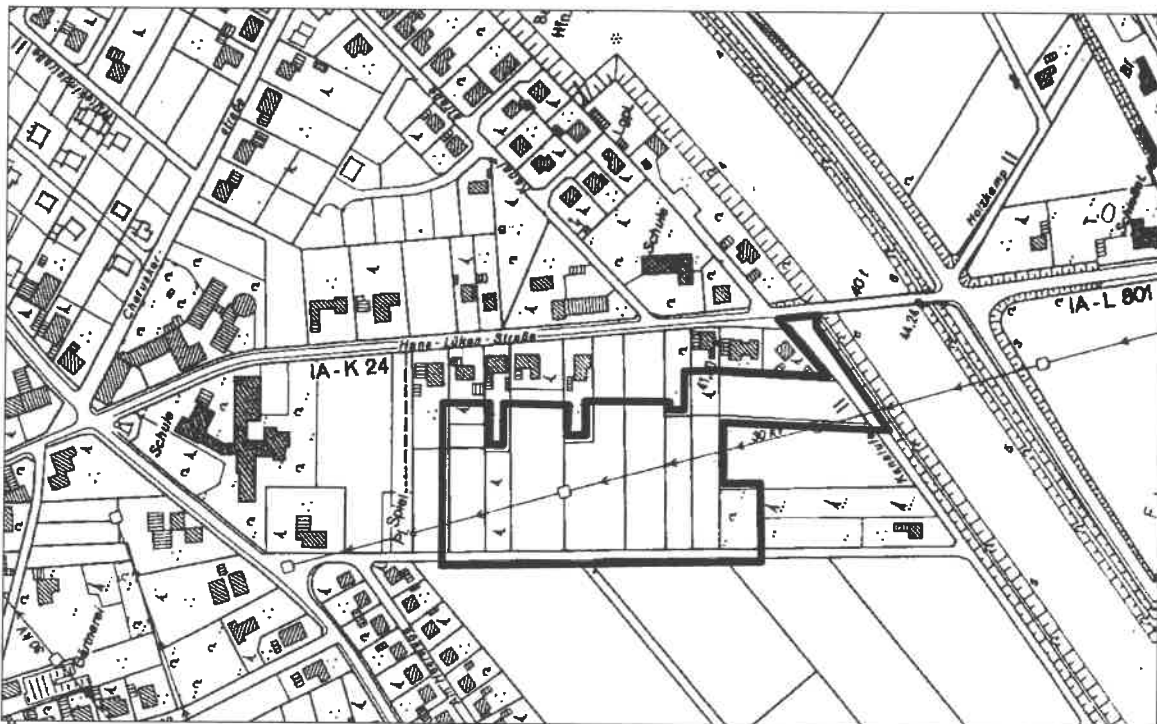
STADT PETERSHAGEN

Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan Nr. 49

"Fössebarg"

in der Ortschaft Windheim

Erneute Offenlegung



Übersichtsplan

M 1 : 5.000

Inhaltsverzeichnis

1	ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE	3
2	LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
5.1	Geschossigkeit	6
5.2	Vorgärten	7
5.3	Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform	7
5.4	Dacheindeckung und -farbe	7
5.5	Fassadenmaterial	7
5.6	Werbeanlagen	8
5.7	Einfriedungen	8
6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
6.2	Private Grundstücksflächen	8
6.3	Verkehrsgrün	9
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS	9
8	ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
8.1	Wasserversorgung	10
8.2	Abwasser	10
8.3	Regenwasserverbleib	10
8.4	Müllbeseitigung	10
8.5	Elektrizitätsversorgung	10
8.6	Deutsche Telekom	11
9	NACHRICHTLICHE HINWEISE	11
9.1	Grundstücksgrößen- und Teilungen	11
9.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
9.3	Altlasten	11
9.4	Bodendenkmäler	11

1 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245 / SGV NRW 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

2 LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Windheim der Stadt Petershagen. Östlich angrenzend verlaufen der Schleusenkanal sowie die Bundesstraße 482.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die im Nordosten vorhandene Wohnbebauung entlang der Hans-Lüken-Straße an.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur wie Schule und Einkaufsmöglichkeiten sowie der guten örtlichen und überörtlichen Verkehrsanbindung ist das Gebiet für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fösseberg" umfasst die Flurstücke 17 tlw. (Straße Kanalufer), 18 (tlw.), 22, 28, 83 tlw., 84, 108, 124 tlw., 137, 142, 144 (südl. Weg) und das Flurstück 148 in Flur 12 der Gemarkung Windheim und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:

- durch die parallele Verschiebung der Gebäudekante des Nebengebäudes auf dem Flurstück 83 um 8m nach Südwesten, der Südwestgrenze des Flurstückes 138, durch eine auf dem Flurstück 28 verlaufende Linie südwestlich der Südwestgrenze des Flurstückes 27 in einer Entfernung von 10,50m in der Verlängerung der Nordwestgrenze und von 12m in Verlängerung der Südostgrenze des Flurstückes 27,
- durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 123 und 147 und dessen Verlängerung über das Flurstück 124 bis auf die östliche Grenze des Flurstückes 123,
- durch die Südwestgrenze des Flurstückes 159 sowie die nordöstliche parallele Verschiebung der südwestlichen Grenze des Flurstückes 21 bis auf die nordöstliche Gebäudekante des bestehenden Gartenhauses auf diesem Flurstück,
- weiter durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 109 und 102 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 17 (Kanalufer) (vgl. Übersichtsplan).

- Im Osten: durch die Ostgrenze der Straße Kanalufer (Flurstück 17),
- Im Südosten: durch die parallele Verschiebung der Südostgrenze des Flurstücks 22 auf das Flurstück 18 um ca.28 Meter (Grenzbebauung für das bestehende Gartenhaus auf dem Flurstück 18) und deren Verlängerung auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 144,
- Im Südwesten: durch die Südwestgrenze des Weges Flurstück 144 der Flur 12,
- Im Nordwesten: durch die Nordwestgrenzen der Flurstücke 84 und 83 sowie deren Verlängerung bis auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 144.

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

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches und der Erschließungsplanung wurde eine mögliche Erweiterung des Gebietes in östliche Richtung bis zur Straße Kanalufer berücksichtigt. Eine mögliche Erschließung und Anbindung an die Planung dieses Bebauungsplanes erfolgt dann teilweise über den Privatweg südlich des Flurstückes 108 mit Anschluss an den Wendehammer der Planstraße.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

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 stellt das Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche- Dorfgebiet dar. Da im Plangebiet jedoch ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist, und die in einem Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen gemäß § 5 BauNVO (1,2) im wesentlichen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB von gemischte Baufläche- Dorfgebiet in Wohnbaufläche geändert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich gesichert. Durch die Ausweisung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) wird somit der landesplanerischen Zielsetzung entsprochen.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung des parallel geänderten FNP als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1-5 BauNVO werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht in das geplante Gebiet oder dessen nähere Umgebung hineinpassen und das Ortsbild stören würden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird die Flächenversiegelung der Grundstücke gering gehalten und gleichzeitig der landesplanerischen Vorgabe nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die umgebende Wohnbebauung weist überwiegend eine eingeschossige, offene Bauweise auf. Diese Gegebenheiten werden in den Festsetzungen zur Bauweise übernommen.

In Anpassung an die angrenzende Bebauung werden die First-, Trauf- und Sockelhöhen festgesetzt. Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist die Mittellinie der dem Grundstück vorgelagerten Straße maßgebend, über die die verkehrliche Erschließung erfolgt.

Neben freistehenden Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus (nicht Doppelhaushälfte) wird die Entstehung von Mehrfamilienhäusern und damit eine für dieses Gebiet untypische Verdichtung ausgeschlossen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Der WA 3 Bereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen durch Lärm von der östlich des Kanals verlaufenden Bundesstraße 482, der nördlich verlaufenden Kreisstraße 24 sowie der Trasse der Deutschen Bahn vorbelastet.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde eine „Berechnung der Lärmimmissionen“ vorgenommen¹.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die in der DIN 18005² angegebenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt in der Prognose für das Jahr 2010 am Tage bis zu 5 dB(A) und in Nacht bis zu 6,6 dB(A).

Um diesen Lärmeinwirkungen auf dem betroffenen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entgegenzuwirken, wird für das WA 3 Gebiet festgesetzt, dass der Innenlärmpegel der zu errichtenden Wohngebäude 30 dB (A) nicht überschreiten darf.

Ausgehend vom „Bayerischen Landesamt für Umweltschutz“³ sind bei einem Außenlärmpegel von 45 dB(A) Schlafstörungen bei nur teilweise geöffnetem Fenster möglich.

Primäres Ziel im Rahmen des Vorsorgeprinzips muss es daher sein, im Bereich der Schlafräume Außenpegel unterhalb von 45 dB(A) zu erreichen, um einen ungestörten Schlaf auch bei teilweise geöffnetem (gekippten) Fenster zu ermöglichen.

Es wird daher empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite im Schallschatten der Gebäude (im Westen) anzuordnen, um den „Selbstschutz“ der Gebäude nutzen zu können.

Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen, z.B. die festgesetzte Anordnung von Schlafräumen oder die Festsetzung von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile werden aufgrund der Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte nicht getroffen.

¹ IBEA, „Berechnung der Lärmimmissionen für den Bereich Kanalufer / Hans-Lüken-Straße“, Hille März 2003

² DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, Schalltechnische Orientierungswerte

³ Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Abt. 2, „Physische Lärmwirkungen“ nach „Lärmbekämpfung '88“, März 2001

Wenn Schlafräume auf der lärmzugewandten Seite angeordnet werden, z.B. bei der Erfordernis mehrerer Schlafräume oder Kinderzimmer, wären bauliche Lärmschutzmaßnahmen auch nicht zwingend erforderlich, da bereits herkömmliche, isolierverglaste Fenster (Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719) ein Schalldämm-Maß von 30-34 dB aufweisen. Fenster dieser Klasse müssen schon nach der geltenden Energiesparverordnung zur Gewährleistung eines Mindestwärmeschutzes eingebaut werden.

Hieraus resultiert in jedem Fall ein Innenlärmpegel bei geschlossenen Fenstern von ≤ 30 dB (A) gemäß DIN 4109. Solche Innenlärmpegel stellen „ideale Pegel“⁴ dar.

Ein schließen der Fenster wäre dann in jedem Fall ausreichend, um einen gesunden Schlaf zu ermöglichen. Ggf. ist für diese Räume eine schallgedämmte Be- und Entlüftung vorzusehen, wie sie z.B. bereits bei Niedrigenergie- und Passivhäusern mit Wärmerückgewinnungsanlagen üblich ist.

Der Außenlärmpegel bleibt hiervon natürlich unberührt- die Überschreitung der Orientierungswerte (nicht Grenzwerte) ist aber nicht von solcher Größe, als dass diese für die ausgewiesene Nutzung unzumutbar wären, zumal die ermittelten Lärmpegel für das Prognosejahr 2010 innerhalb der Orientierungswerte für ein Misch- oder Dorfgebiet, bzw. mit 1,6 dB(A) Überschreitung zu Nachtzeit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des Menschen von 3 dB(A) liegen.

In einem solchen Gebiet wäre eine Wohnnutzung -so wie die geplante- planungsrechtlich ebenfalls zulässig.

Durch die Festsetzung des zulässigen Innenlärmpegels wird somit gewährleistet, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse⁵ Rechnung getragen wird, ohne dabei zu tief in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren einzugreifen.

In Teil B (Textliche Festsetzungen), als auch in Teil C (Begründung) wird auf die Vorbelastung des Wohngebietes durch Lärm hingewiesen.

Nach Maßgabe der Rechtsprechung führt das Hereinrücken von Wohnbebauung in einen durch Immissionen vorbelasteten Bereich dazu, dass der Schutzstatus insoweit gemindert wird⁶. Die Überschreitung der Richtwerte ist insofern von den Bewohnern des betroffenen Bereiches hinzunehmen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Nordosten, wie auch im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebietes ist für dieses Bebauungsplangebiet keine Begrenzung der Geschossigkeit vorgegeben. Die Kubatur der Gebäude wird jedoch durch die Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie der Sockelhöhe begrenzt. Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Nutzung und Gestaltung der Dachgeschossräume ermöglicht, wobei die Gebäudehöhen faktisch einer eingeschossigen Bebauung entsprechen.

⁴ vgl. Kuschnerus, Ullrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Verlag Deutsches Heimstättenwerk GmbH; Bonn; Dezember 1997

⁵ BVerwG, Urteil v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – BVerwG 109, 314-325 / Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 196 = NVwZ 2000

⁶ vgl. z.B. BVerwG, Beschl. vom 1.9.1999, 4 BN 25.99, ZfBR 2000, 419 ff., OVG Lüneburg, Beschl. v. 30.7.1999, 1 M 2870/99 (n.v.); OVG Lüneburg, Urteil v. 23.9.1999, 1 K 4666/97, BauR 2000, 528 ff. (bestätigt BVerwG, Beschl. v. 8.2.2000, 4 BN 1.00)

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 gestalten.

5.3 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt werden Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Im WA 1-Gebiet sind nur Satteldächer zulässig, um einen harmonischen und ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die für den norddeutschen Raum untypischen flacheren Dachneigungen bzw. Flachdächer werden dadurch ausgeschlossen. Im WA 2- und WA 3 Gebiet sind neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt, um so eine Anpassung der Dachgestaltung an die Hauptgebäude zu erreichen. Aus ökonomischen Gründen sind Carports auch mit Flachdächern zulässig.

5.4 Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für die Dacheindeckung im WA 1-Gebiet sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen von naturrot bis naturbraun. Dadurch wird zur freien Landschaft hin ein harmonischer und ortsbildgerechter Übergang geschaffen.

Da die im Norden angrenzenden Dacheindeckungen der bestehenden Bebauung bereits eine breite Vielfalt an Farbtönen aufweist, werden für das WA 2- und WA 3 Gebiet neben den Farbtönen naturrot bis naturbraun auch die Farbtöne von schwarz bis anthrazit zugelassen.

Glasierte oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild weithin sichtbar und nachhaltig beeinträchtigen können. Ausnahmen gelten für die Anbringung von Sonnenkollektoren auf den der Sonne zugewandten Dachflächen, um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Der Anteil der Kollektoren darf dabei 30% der Dachfläche nicht überschreiten.

Gründächer sind nur auf Nebenanlagen zulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für die vor Ort üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel, das neue Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

5.5 Fassadenmaterial

Für die Außenwandflächen im WA 1- Gebiet ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot- bis rotbraun und Putzfassaden in beiger Farbgebung zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen in heller Farbgebung zulässig um einen ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Im WA 2- und WA 3 Gebiet sind außer der im WA 1 Gebiet zulässigen Fassadenmaterialien und Farbtönen auch Putzfassaden sowie Verblend- und Sichtmauerwerke in gebrochenen weißen Tönen von beige bis grauweiß, sowie Holzfassaden in hellen Lasuren zulässig, da im benachbarten Gebäudebestand bereits eine vielfältige Material- und Farbgestaltung vorzufinden ist.

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. Sie sind daher auch in anderen als den genannten Farben zulässig.

Imitationen jeglicher Art, z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen, sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

5.6 Werbeanlagen

Der Ausschluss der Werbeanlagen über das Maß der festgesetzten Größe erfolgt, um optische Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.

5.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen erfolgen, um im Übergangsbereich vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Grundstücken eine an die Eigenschaften des Baugebietes angepasste Gestaltung zu erreichen und Verunstaltungen, z.B. durch Sichtschutzzäune- und Mauern oder hochwachsende Hecken zu vermeiden.

Daher sind entlang des öffentlichen Straßenraumes in der Planstraße nur Einfriedungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken, Holzstaketenzäunen und Ziegelmauern im Farbton des Hauptgebäudes jeweils bis zu einer Höhe von 70cm über dem Bezugspunkt zulässig.

6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgangszustand des Plangebietes beträgt 67.027 Werteinheiten, der Wert des geplanten Zustandes 47.657 Werteinheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen in der Höhe von 19.371 Werteinheiten nachzuweisen.

Die erforderliche Flächengröße ist abhängig vom Wert der für die Maßnahme vorgesehenen Fläche und der Art der Maßnahme. Würde beispielsweise ein bestehender Acker in ein Feldgehölz umgestaltet werden, fände eine Aufwertung um den Faktor 4 statt. Die erforderliche Flächengröße bei dieser Maßnahme betrüge ca. 0,49 ha. Bei einer Umwandlung eines Ackers in eine Obstwiese fände eine Aufwertung um den Faktor 5 statt, die Flächengröße betrüge hier ca. 0,39 ha.

6.2 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum gemäß der Pflanzliste des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Grundstücken, für die eine Heckenpflanzung vorgeschrieben ist, ist nur ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Dies sind die Grundstücke entlang der nordwestlichen und südwestlichen Seite des Plangebietes, auf denen eine 3,0 bzw. 5,0 m breite Heckenpflanzung anzulegen ist.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind auf dem südlich gelegenen Grundstück, das aus dem Flurstück 18 (tlw.) entsteht, die drei Obstbäume entlang des Grasweges zu erhalten.

Hierbei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden, um Schäden an den Bäumen zu vermeiden.

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern (vgl. 8.3).

Diese Vorgaben sind zur teilweisen internen Kompensation des Eingriffs erforderlich und sichern die Grundbegrünung des Plangebietes.

6.3 Verkehrsgrün

Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten 12 hochstämmige Linden, "Tilia cordata", Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.

An der nördlichen Seite des südlich gelegenen Feldweges sind auf dem Flurstück 144 13 Feldahorn "Acer campestre", Stammumfang 14 -16 cm, zu pflanzen.

An der westlichen Seite der "Kanaluferstraße" sind 2 hochstämmige Linden "Tilia cordata`Rancho´", Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen.

Die Alleeebäume gestalten das Straßen- und Siedlungsbild und erfüllen gleichzeitig luft-hygienische und landschaftsökologische Funktionen. Detailliertere Angaben zu den grünordnerischen Maßnahmen sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS

Über die Hans-Lücken-Straße und die Heerstraße ist das Plangebiet an den Ortskern von Windheim sowie an die Bundesstraße 482 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über den vorhandenen Weg (Flurstück 144), der im Südosten an die Straße Kanalufer angebunden ist. Diese Straßen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme bis zu dem Einmündungsbereich der Planstraße ausgebaut. Der restliche Weg bis zur Straße Kanalufer bleibt als „grüner“ Feldweg ohne Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Baugrundstücken erhalten. Diese Erschließung ist sinnvoll, da es sich bei der südlich angrenzenden Fläche des Grasweges nicht um potentielle Wohnbaufläche handelt und somit eine Erschließung mit einem Ausbau des Grasweges aufgrund der dann einseitigen Erschließung städtebaulich nicht sinnvoll ist und den Übergang zur freien Landschaft stören würde.

Lediglich das südwestlichste Grundstück, dass aus einem Teil des Flurstücks 84 entsteht, wird über das Flurstück 144 erschlossen, da dies die ökonomischste Erschließungsvariante darstellt.

Der Ausbau der Planstraße erfolgt verkehrsberuhigt mit Wendepplatz, der so dimensioniert ist, dass auch 3-Achsige LKW (z.B. Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge) wenden können. Dieser verkehrsberuhigte Bereich wird gleichberechtigt von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen genutzt.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Straßenparzelle erhält eine Gesamtbreite von 7,50 m. Innerhalb dieser Parzellenbreite wird straßenbegleitend ein 2,50 m breiter Streifen zur Unterbringung des Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen. Jeweils zwei rückwärtige Baugrundstücke werden über 3,5 m breite, private Stichwege erschlossen.

8 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Trinkwasser-Versorgungsnetz.

8.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße mit Anschluss an den westlich in der Straße „Am Heerwege“ vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

8.3 Regenwasserverbleib

Nach dem Landeswassergesetz NRW (§ 51a) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Planstraße wird daher über ein straßenbegleitendes, 2,50m breites, Mulden/Rigolensystem entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierzu geeignet sind z.B. Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Mulden/Rigolensysteme, bzw. Kombinationen der v.g. Systeme. Bei diesen Systemen wird die mechanische und biologische Reinigungsfunktion der belebten Bodenschicht genutzt und der Schadstoffeintrag in das Grundwasser minimiert.

Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig, da hierdurch die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Eine Rückhaltung in Zisternen ermöglicht zudem die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine und die Gartenbewässerung. Der Überlauf solcher Regenwassernutzungsanlagen kann zur Versickerung in ein Rohrrigolensystem erfolgen.

Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern. Die Sicherung der Versickerungsflächen ist erforderlich, um eine Verdichtung der Bodens zu vermeiden und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten.

8.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

8.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg (EMR). 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.

8.6 Deutsche Telekom

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

9 NACHRICHTLICHE HINWEISE

9.1 Grundstücksgrößen- und Teilungen

Grundstücksteilungen im Bereich dieses Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung gemäß § 19 (1) BauGB durch die Stadt Petershagen.

Dadurch soll, unabhängig von der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), verhindert werden, dass die festgesetzten Mindestgrößen für Grundstücke von 400m² für Doppelhaushälften und 550m² für Einzelhäuser unterschritten werden. Diese Mindestgrößen werden festgesetzt, um für dieses und das angrenzende Gebiet untypische, kleine Grundstücksgrößen auszuschließen.

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt. Aufgrund der Plangebietsgröße von 25.000 m² ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % eine zulässige Grundfläche von 11.250 m². Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 wird somit unterschritten.

9.3 Altlasten

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

9.4 Bodendenkmäler

Im Plangebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden und ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten werden den weiteren Ausbau erschweren, verzögern oder gar verhindern. Um dieser genannten Situation vor zu beugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden.

Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humus-/ Oberboden für den Ausbau der Straßen und Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muß.

Hierzu ist in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus-/ Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers.

Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Wenn bei folgenden Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde wie Tonscherben, Metallfunde, Knochen usw. aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel (05702) 822-266, Fax (05702) 822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- , Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel (0561) 5200250, Fax (0561) 5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stadt Petershagen, den __.__.2003

Die Bürgermeisterin