

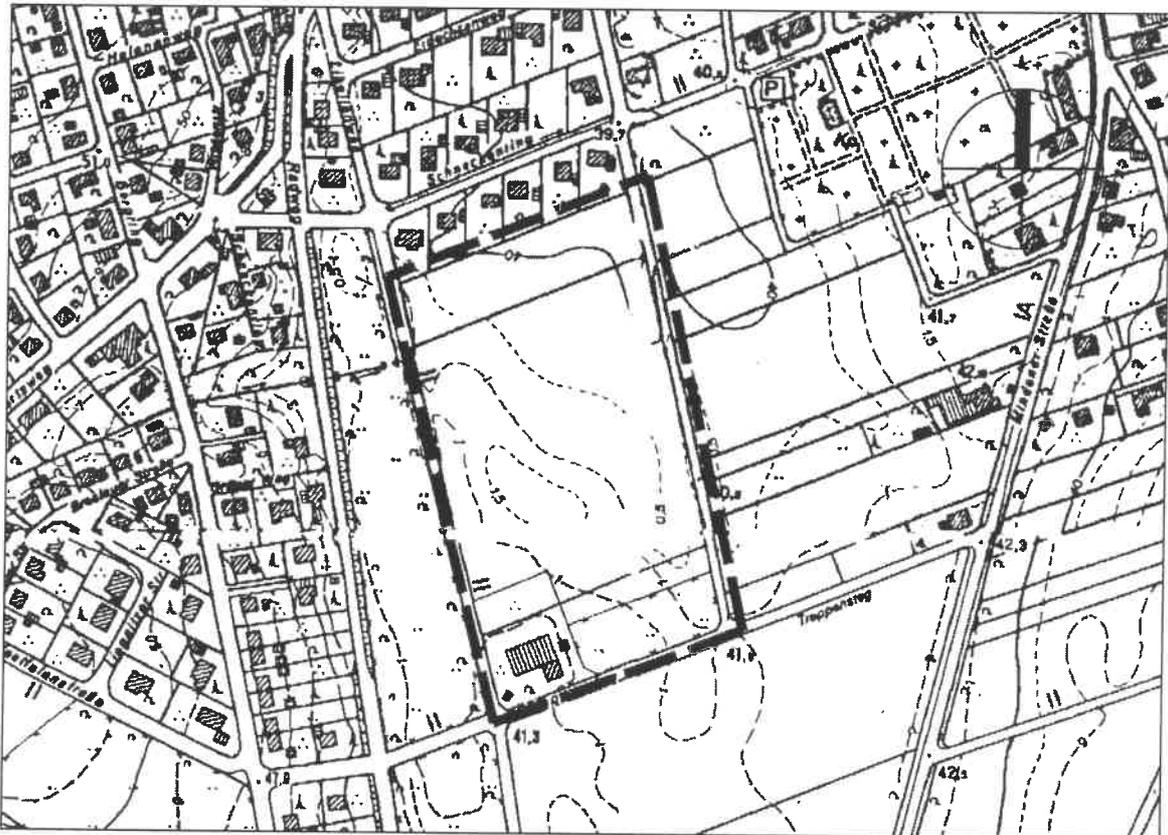
# STADT PETERSHAGEN

Begründung -Teil C-  
zum Bebauungsplan Nr. 50

"Im höckrigen Felde"

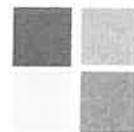
Offenlegungsausfertigung

Stand 23.04.2002



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5 000



planQUADRAT  
Deliusstrasse 5  
32457 Porta Westfalica  
Tel. 05722-905545

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.0	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2.0	LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
4.0	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
5.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	4
6.0	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG/ EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHME ...	5
7.0	BELANGE DES BODENSCHUTZES .....	6
8.0	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	6
9.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS .....	6
11.0	ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	7

## 1.0 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 255/SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## 2.0 LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

---

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums von Petershagen. Im Norden unmittelbar angrenzend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Östlich schließt sich eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Weiter östlich befinden sich Wohngebäude entlang der Mindener Straße B 65. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Hofstelle mit Pferdehaltung sowie eine Pferdekoppel. Die weiteren südlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen liegt in einer leichten Senke ein schmaler Grünstreifen. Entlang dieses Grünstreifens verläuft eine ehemalige Bahntrasse, die zum Radweg umfunktioniert worden ist. Dahinter schließt sich ein Wohngebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im höckrigen Felde" umfaßt die Flurstücke 294, 295, 296 und 297 sowie Flurstück 77 teilweise (Wegeparzelle) in Flur 16 der Gemarkung Petershagen und wird begrenzt:

Im Norden; durch die Nordgrenzen der Flurstücke 294, 295 und 296,  
Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 77 (Wegeparzelle),  
Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 297,  
Im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 297 und 296

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

## 3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Die Satzung ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die Voraussetzungen für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes zu schaffen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 4.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

---

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für den Geltungsbereich des B-Planes festgesetzte allgemeine Wohngebiet schließt sich unmittelbar an die im Norden vorhandene Wohnbebauung an der Straße Schneckenring an. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 – 5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluß erfolgt, da diese Nutzungen in dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet störend wirken.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt um die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die umgebende Wohnbebauung weist eine überwiegend eingeschossige, offene Bauweise auf. Diese Gegebenheiten werden in die Festsetzungen zur Bauweise übernommen. Eine Geschossigkeit wird nicht festgesetzt. Dafür werden in Anpassung an die angrenzende Bebauung die First- und Traufhöhen begrenzt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern werden auch Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in dem Gebiet auszuschließen.

## 5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 5.1 Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Norden des Plangebietes ist für dieses Satzungsgebiet 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 werden Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Reine Pultdächer sind nicht zulässig. Versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20-48° zulässig. 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 wird die Mindestdachneigung auf 20° festgesetzt, um so eine Anpassung an die Dachgestaltung der Hauptgebäude zu erreichen. Carports sind auch mit Flachdach zulässig, da diese Dachform das kostengünstige Bauen fördert.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sind erforderlich um Dachverunstaltungen durch Überfrachtungen oder Seitenlastigkeit zu vermeiden.

### 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 das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Flächen für erneuerbare Energien. Diese sind auf bis zu 30 % der Dachfläche zulässig um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Grasdächer sind nur auf Nebenanlagen zulässig.

## 5.5 Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun. Putze sind weiß in Tönen von beige bis weißgrau zulässig. Holzfassaden sind nur im WA 2 Gebiet zulässig. Hier naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung. Blockhäuser sind nicht zulässig. Mit diesen Material- und Farbvorgaben soll ein möglichst harmonisches Ortsbild erreicht und die Überfrachtung mit Material- und Farbvielfalt 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 innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.

## 6.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG/ EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME

Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 8 hochstämmige Säulen-Hainbuchen, *Carpinus betulus 'Fastigiata'*, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.

Innerhalb der am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen und auszubauenden Straße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 18 hochstämmige Säulen-Eichen, *Quercus robur 'Fastigiata'*, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.

An der südlichen und der westlichen Seite des Plangebietes ist innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens eine freiwachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm zu pflanzen, sofern keine Heckenpflanzung festgesetzt ist.

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ externe Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgangszustand des Plangebietes beträgt 72.954 Werteinheiten, der Wert des geplanten Zustandes 49.387 Werteinheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen in der Höhe von 23.567 Werteinheiten nachzuweisen.

Zum Ausgleich der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Schaffung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen/ Nutzung als ein- bis zweischürige Wiese auf einer 1.680 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 49, Gemarkung Petershagen, Flur 16.

Umgestaltung einer 6.180 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 45, Gemarkung Petershagen, Flur 16, durch: 1. Anlage eines Kleingewässers mit einer Flächengröße von 300 m<sup>2</sup> bei einer Wassertiefe von bis 1,50 m. 2. Brachflächen und Zulassen der natürlichen Sukzession auf der nördlichen Hälfte der Ausgleichsfläche. 3. Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Südhälfte der Ausgleichsfläche.

## **7.0 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1 Abs. 1 des Landes- Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

### **7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit unter dem nach § 17 Bau NVO für Wohngebiete zulässigen Versiegelungsanteil von 40%. Der Anteil an versiegelter Straßenverkehrsfläche ist durch die Planung gering gehalten.

### **7.2 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen**

Für das Vorhaben geeignete Brachflächen stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung. Aufgrund der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur ist die Fläche für das geplante Vorhaben besonders geeignet.

### **7.3 Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen**

Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der DIN-Normen 18300 „Erdarbeiten“ und 18916 „Bodenarbeiten“ hingewiesen.

### **7.4 Erhaltung schutzwürdiger Böden**

Gemäß Bodenkarte liegt das Gebiet im Bereich schutzwürdiger Böden (hier: Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit). Bei der Fläche handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet ist zu drei Seiten bereits mit Wohnbebauung umgeben, im Norden grenzt Wohnbebauung unmittelbar an.

Aufgrund der möglichen Nutzung vorhandener Infrastruktur ist die Fläche für die vorgesehene Wohnbaunutzung besonders geeignet. Deshalb wird der geplanten Nutzung vorrangig gegeben.

## **8.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

---

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt. Aufgrund der Plangebietsgröße von 35.000 m<sup>2</sup> ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % eine zulässige Grundfläche von 15.750 m<sup>2</sup>. Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 wird somit unterschritten.

## **9.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS**

---

Die äussere Erschließung des Neubebietes „Höckriges Feld“ in Richtung Norden und Osten erfolgt über die vorhandenen und gut ausgebauten Straßen Düngelweg und Schneckenring, sowie nach der Ausweisung weiterer Bauflächen östlich des Höckrigen Feldes über den schon als Baustraße zu nutzenden Treppensteg südöstlich zur Mindener Straße. Hierüber ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstrasse die vom östlichen Weg abzweigend in das Plangebiet hineinführt. Innerhalb des Plangebietes gabelt sich diese Planstraße nach Norden und Süden in zwei Stichstraßen an deren Ende jeweils ein Wendepplatz vorgesehen ist. Die Wendepplätze sind so dimensioniert, daß auch 3-achsige Ver- und

Entsorgungsfahrzeuge durch einmaliges Zurücksetzen wenden können. Die Breite der Stichstrasse beträgt 7,5 m. Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über 3,5 m breite private Stichwege erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden 16 öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

Desweiteren wird im Bereich der Straßenaufgabelung ein öffentliche Grünfläche vorgesehen. Von dort erfolgt auch eine fußläufige Anbindung an den westlich verlaufenden Weg.

Das Teilstück des östlich verlaufenden Weges (Flurstück 77) wird auf 8,50 m aufgeweitet und ausgebaut. Hier wird neben der 4,75 m breiten Fahrbahn ein 1,50 m breiter Gehweg sowie ein 2,0 m breiter Grünstreifen angelegt, der mit Bäumen bepflanzt wird. Außerdem wird ein Teil der erforderlichen öffentlichen Stellplätze in dieser Straßenparzelle festgesetzt.

## **10.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

---

Südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Hofstelle mit Pferdehaltung sowie eine Pferdekoppel. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden hat die geplante Wohnbebauung einen Abstand von mind. 63,0 m zur Hofstelle einzuhalten.

Die östlich und weiter südlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Aufgrund der zeitgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Belästigungen durch Landmaschinengeräusche sowie zu Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Düngemitteln kommen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinnehmbar.

## **11.0 ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

---

### **11.1 Wasserversorgung**

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

### **11.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Um eine Schmutzwasserableitung im freien Gefälle zu erreichen, wird die Sohltiefe des Schmutzwasserkanales auf ca. 1,5 m begrenzt. Mit Ausnahme der rückwärtig an den Feldweg (Verlängerung Libellenweg) angrenzenden Grundstücke wird das Baugebiet an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Vg. Grundstücke sind unter Beachtung der Abwassersatzung an den Mischwasserkanal am Feldweg anzuschließen. Bedingt durch die vorgesehene Höhenlage des geplanten Schmutzwasserkanals und die des vorhandenen Mischwasserkanals kann die Förderung des Abwassers von tiefliegenden Entwässerungseinrichtungen, wie bei einer Kellerentwässerung erforderlich werden.

### **11.3 Regenwasser**

Anhand durchgeführter Versickerungsversuche ist der oberflächen nah anstehende Boden als gering bis nicht versickerungsfähig anzusehen. Aufgrund zunehmender höherer Grundwasserstände bei Weserhochwasser scheidet eine Versickerung des auf dem Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers aus.

Insofern ist die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet mit zentraler Regenrückhaltung vorzusehen. Aus Platzgründen wird die Rückhaltung als Stauraumkanal vorgesehen. Der Stauraumkanal wird in der geplanten Erschließungsstraße „Weseraue“ (Verlängerung Dügelweg) angeordnet.

Der Abfluß vom Stauraumkanal in den Mischwasserkanal wird auf die Höhe der Abflußmenge des Grabens Breslauer Straße begrenzt. Bei Starkregenereignissen erfolgt die Völlfüllung des Stauraumkanals.

Der Anschluß an den Mischwasserkanal ist mit Rückstauklappe zu versehen, um einen Rückfluß aus dem Mischwasser- in den Regenwasserkanal zu vermeiden.

#### 11.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

#### 11.5 Elektrizitätsversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist mit dem Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) ein Stationsplatz für eine Trafostation festgelegt worden. Der Standort ist im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Die weitere Trassenführung wird durch das mit der Tiefbauplanung beauftragte Ingenieurbüro mit dem EMR abgestimmt.

Stadt Petershagen, den \_\_.\_\_.2002

\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin