

Teil C Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
6. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS
7. ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. LAGE IM RAUM / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Döhren der Stadt Petershagen und schließt sich an die im Osten und Norden vorhandene Wohnbebauung entlang der Seelenfelder Straße an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seelenfelder Straße“ umfasst die Flurstücke 180, 181, 78 und 80 tlw. In Flur 10 der Gemarkung Döhren und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 78, 80 und 180 der Flur 10, Gemarkung Döhren

Im Süden: Durch die Südgrenze des Flurstückes 181 der Flur 10, Gemarkung Döhren und durch eine Grenze, die in einer Tiefe von 78m vom Straßenbegrenzungspunkt der Flurstücke 180 und 80 der Flur 10, Gemarkung Döhren (Seelenfelder Str.), im rechten Winkel bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 184 der Flur 10, Gemarkung Döhren (Grenze 81m vom Straßengrenzungspunkt der Flurstücke 78 und 142) verläuft.

Im Osten: Durch die Ostgrenze der Flurstücke 78 und 80 der Flur 10, Gemarkung Döhren

Im Westen: Durch die Westgrenze des Flurstückes 181 der Flur 10, Gemarkung Döhren

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

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

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 BauGB zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Bebauung ist das Plangebiet als Dorfgebiet MD festgesetzt. Es soll hier die Möglichkeit zur Errichtung von Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und evtl. Hobby-Tierhaltung gegeben werden, was sich von der Lage des Gebietes und der ländlichen-dörflichen Struktur her anbietet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche-Dorfgebiet dar.

Durch die Ausweisung im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) wird somit der landesplanerischen Zielsetzung entsprochen.

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der Baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in seinen gestalterischen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes (ehemals landwirtschaftliche Hofstellen) gegliedert und aufgeteilt werden. Hierdurch ergeben sich 4 Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen wodurch ein guter Einklang zwischen den vorhandenen und neu zu bauenden Gebäuden erreicht wird.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet MD festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Gebiete: MD1 / MD2 / MD3 / MD4.

Nutzungen nach § 5, Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und Ausnahmen gem. §5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht in das geplante Gebiet oder dessen nähere Umgebung hineinpassen und das Ortsbild stören würden.

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.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im MD2- und MD4-Gebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und deren Entwicklungsmöglichkeit auf 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im MD1- und MD3-Gebiet wird auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird die Flächenversiegelung der Grundstücke gering gehalten.

In der Festsetzung von max. 4 Wohneinheiten in den Plangebiet MD2 wird auf die Entwicklungsmöglichkeit der ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen eingegangen. In den Plangebiet MD1, MD3 und MD4 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus festgelegt, Diese Festlegung wirkt einer für dieses Gebiet untypischen Verdichtung durch Mehrfamilienhäusern entgegen.

In Anpassung an die angrenzende Bebauung ist für dieses Bauungsplangebiet keine Begrenzung der Geschossigkeit vorgegeben. Die Kubatur der Gebäude wird jedoch durch die Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie der Sockelhöhen begrenzt.

Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist die Mittellinie der dem Grundstück vorgelagerten Straße, über die die verkehrliche Erschließung erfolgt maßgebend.

Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Nutzung und Gestaltung der Dachgeschossräume ermöglicht, wobei die Gebäudehöhen faktisch einer eingeschossigen Bebauung entsprechen.

Die umgebende Bebauung weist überwiegend offenen Bauweise auf. Diese Gegebenheiten werden in den Festsetzungen zur Bauweise übernommen.

Neben freistehenden Einzelhäusern sind in den Plangebiet MD1 und MD3 auch Doppelhäuser zulässig.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt werden Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 35° bis 48° um für den norddeutschen Raum untypische flachere Dachneigung auszuschließen.

Aus ökonomischen Gründen sind Garagen, Carports (offenen Kleingaragen) und sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdächern zulässig.

Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für die Dacheindeckung im MD1-, MD2- und MD4-Gebiet sind Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betondachpfannen in den Farbtönen naturrot bis naturrotbraun. Dadurch wird zur angrenzenden dörflichen Bebauung hin ein harmonischer und ortsbildgerechter Übergang geschaffen. Im MD3-Gebiet sind auch Farbtöne grau bis anthrazit zulässig. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind bis zu max. 30% auf der Sonnen zugewandten Süd-Südwestseite zugelassen, um den Bauherren auch im ländlichen Raum die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Dachaufbauten dürfen ½ der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen 1,50m von der Giebelaußenwand entfernt sein. Von der Mittelwand (Doppelhäuser) ist jeweils ein Abstand von 1,25m einzuhalten.

Die vorgenannten Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für die ortsübliche Erscheinungsform ein und dienen somit dem Ziel, das neue Baugebiet mit den vorhandenen Gebäudebeständen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Fassadenmaterial

Für die Außenwandflächen im Plangebiet ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot- bis rotbraun zulässig. Holzflächen sind bis zu 30% der jeweiligen Fassadenfläche naturbelassen zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Holzkonstruktionen zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen oder untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist

ebenfalls zulässig. Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall, Bitumen oder Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Imitate), sowie spiegelnde Oberflächen außer Glas sind unzulässig.

Durch die o.g. Festsetzungen wird ein ortsbildgerechter Übergang zur angrenzenden dörflichen Bebauungsstruktur geschaffen.

Werbeanlagen

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

Einfriedung

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen erfolgen, um im Übergang 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 Nadelholzhecken zu vermeiden. Daher sind entlang des öffentlichen Straßenraumes in den Planstraße nur Einfriedungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken oder Holzstaketenzäune jeweils bis zu einer Höhe von 0,70 m über den jeweilig gesetzten Bezugspunkt zulässig.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgangszustand des Plangebietes beträgt 38.480,9 Werteinheiten, der Wert des geplanten Zustandes 48.002,5 Werteinheiten. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen in der Höhe von 9.521,60 Werteinheiten nachzuweisen.

Die Kompensation des errechneten Defizits erfolgt auf zwei getrennten Flächen, die von den jetzigen Eigentümern der zukünftigen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Anteilig erfolgt die Kompensation durch Aufwertung bestehender Biotoparten. In beiden Fällen soll Ackerland durch Bepflanzung aufgewertet werden.

Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück sind drei Laubbäume zu pflanzen, ersatzweise ist auch die Setzung von Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm zulässig.

Entlang einer Grundstücksgrenze ist gem. Planzeichnung und Pflanzliste eine 3m breite 2-reihige Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf Dünger und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs, Seelenfelder Str. 10 insgesamt 10 Laub- und Obstbäume aus dem Bestand zu erhalten. Hierbei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Versickerungsfähige Materialien zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen sind auf den Privatgrundstücken anzuwenden. (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Drainagepflaster, Kies, wassergebundene Decke).

Sämtliches Oberflächenwasser der Privatflächen muss innerhalb der Grundstücke flächenhaft versickert werden. Sickerschächte sind unzulässig. Zisternen und andere Speichereinrichtungen, die zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden sollten, sind zulässig.

Durch diese Vorgaben soll eine bestmögliche Integration des Plangebietes in des Orts- und Landschaftsbild durch Maßnahmen der Einbindung und innerräumlicher Gliederung geschaffen werden. Die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Minimierung der Oberflächenversiegelung, Förderung der Versickerungsmöglichkeit und vielfältige Bepflanzungsmaßnahmen bilden für die vorgesehenen Maßnahmen den Grundsatz.

Verkehrsgrün

Die Verkehrsflächen erhalten einen 2,00m breiten Grünstreifen, der mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 „Standardlandschaftsrasen mit Kräutern“ eingesät wird. Innerhalb dieses Grünstreifens befindet sich die 1m breite Sickermulde. Der verbleibende Streifen dient als Standort für Straßenbäume, die im Abstand von 8-10m gem. zeichnerischer Darstellung gepflanzt werden. Die Bäume gestalten das Straßen- und Siedlungsbild und erfüllen gleichzeitig lufthygienische und landschaftsökologische Funktionen.

Wo erforderlich, sind Überfahrten zu den Grundstücken zulässig. Ihre Befestigung hat mit sickerfähigen Materialien zu erfolgen. Die Muldenausbildung kann in diesen Bereichen auf 5cm reduziert werden, ein völliger Verzicht auf die Ausmuldung ist unzulässig. Detailliertere Angaben zu den grünordnerischen Maßnahmen sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS

Über die Seelenfelder Straße ist das Plangebiet an den Ortskern von Döhren sowie an die Bundesstraße 482 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen von Osten und zum anderen von Norden über verkehrsberuhigte Planstraßen mit Wendepunkt, der so dimensioniert ist, dass auch 2-achsige LKW wenden können.

Diese verkehrsberuhigten Bereiche werden gleichberechtigt von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen genutzt.

Die Straßenparzelle erhält eine Gesamtbreite von 7,00m. Innerhalb dieser Parzellenbreite wird straßenbegleitend ein 2,00m breiter Streifen zur Unterbringung der Sickermulde und als Standort für Straßenbäume vorgesehen.

Jeweils zwei rückwärtige Baugrundstücke werden über 6m breite Stichwege erschlossen. Auch hier wird straßenbegleitend ein 2,00m breiter Streifen zur Unterbringung der Sickermulde und als Standort für Straßenbäume vorgesehen.

7. ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Wasserversorgung

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

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal hauptsächlich innerhalb der Planstraße mit Anschluss an den nördlich in der Seelenfelder Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Regenwasserverbleib

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

Die Planstraßen werden daher über ein straßenbegleitendes 1,00m breites Muldensystem entwässert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierzu eignen sich Versickerungsmulden.

Für das Plangebiet MD1 tlw. (westlicher Bereich) wird eine Flächenversickerung, ca. 5cm flache Ausmuldungen empfohlen. Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebiets (MD1) sind auf Grund des geringen Grundwasserflurabstands um 20cm zu erhöhen und mit flachen Mulden zu versehen.

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 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 Versickerungsfläche ist erforderlich, um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg (EMR). Die Trasse für die Versorgungsleitungen, die durchgehend von einer Bepflanzung freizuhalten ist, wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit dem EMR abgestimmt.

Telekommunikation

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 dem Telekommunikationsunternehmen abgestimmt.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler

Im Plangebiet können archäologische Funde ausgeschlossen werden. Sollten während der Bauzeit kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes / Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Schlossfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel. 05702-822-266, Fax: 05702-822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0527-5200250, Fax: 0521-5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt. Aufgrund der Plangebietsgröße von 16.110 m² wird der Grenzwert von 20.000 m² gemäß UVP-Gesetz Anlage 1 Nr. 18.7 unterschritten.

Altlasten

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

Stadt Petershagen, den _____.____2003

Die Bürgermeisterin