

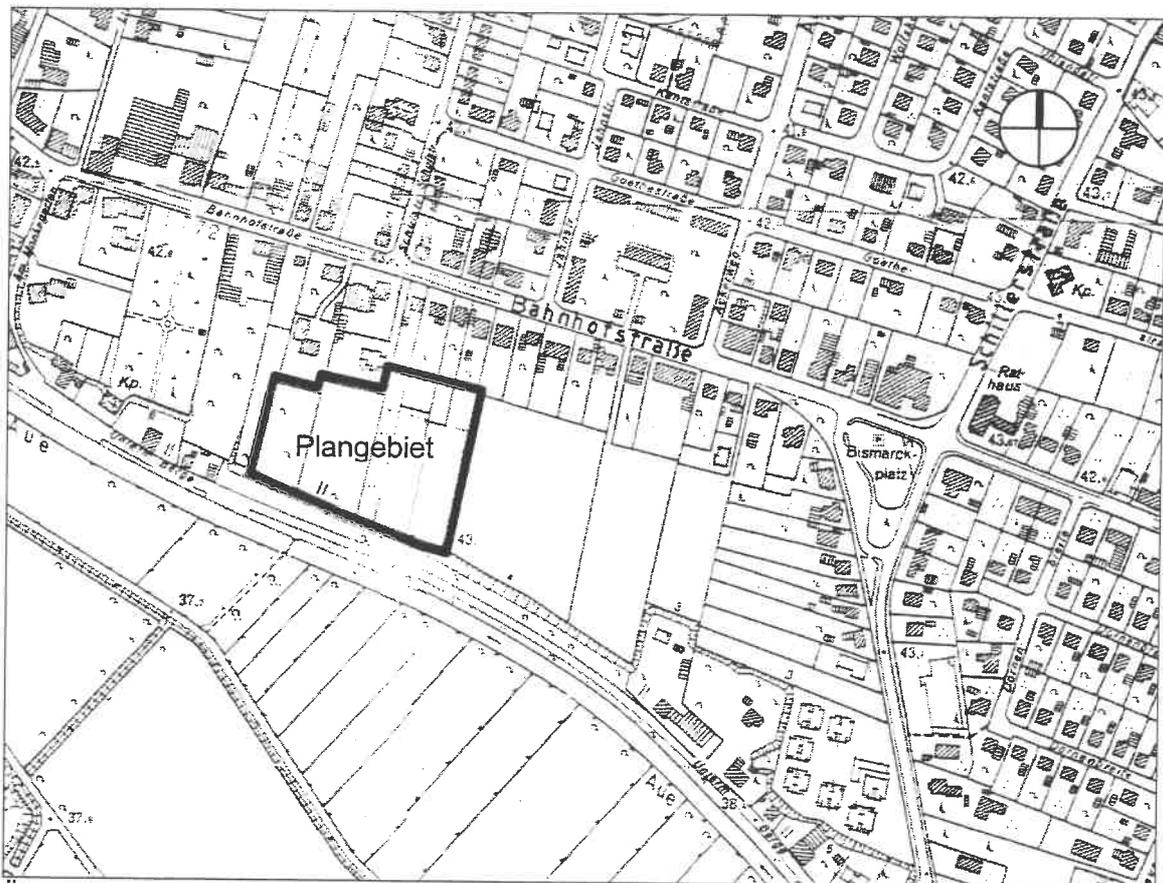
STADT PETERSHAGEN

Ortschaft Lahde

Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan Nr. 56

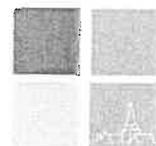
"Auf dem Ufer"

Entwurf



Übersichtsplan

M 1 : 5.000



plan ZEICHEN

Rosental 14
32457 Porta Westfalica
Tel. 0571 971900 56
08.12.2004 os

INHALT

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	2
2	PLANUNGSERFORDERNIS	2
3	LAGE IM RAUM / BESTAND	2
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3.2	BESTAND	3
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
5	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	3
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
6.3	BAUWEISE	6
6.4	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	6
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.1	DACHGESTALTUNG, DACHNEIGUNG, DACHFORM	7
7.2	DACHEINDECKUNG UND -FARBE	8
7.3	FASSADENMATERIAL	8
7.4	WERBEANLAGEN	9
7.5	EINFRIEDUNGEN	9
8	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	9
8.1	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	9
8.2	PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
8.3	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	10
9	BELANGE DES BODENSCHUTZES	10
9.1	VORRANG DER WIEDERNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN	10
9.2	BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG	11
9.3	SCHUTZ DES BODENS WÄHREND DER BAUMAßNAHMEN	11
9.4	ERHALTUNG SCHUTZWÜRDIGER BÖDEN	11
10	ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	11
10.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
10.2	WASSERVERSORGUNG	11
10.3	SCHMUTZWASSER	12
10.4	REGENWASSER	12
10.5	MÜLLBESEITIGUNG	12
10.6	ELEKTRIZITÄTVERSORGUNG	12
11	NACHRICHTLICHE HINWEISE	13
11.1	ALTLASTEN	13
11.2	BODENDENKMALPFLEGE	13
11.3	KAMPFMITTEL	13
11.4	GERUCHSIMMISSIONEN	13
11.5	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	13

1 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 (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).
- das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2001(GV NRW S. 708).

2 PLANUNGSERFORDERNIS

Für das Gesamtgebiet wurde bereits 1986 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Aufgrund der seinerzeit vorgebrachten Einwendungen gegen die Planung wurde das Bauleitplanverfahren jedoch nicht zu Ende geführt.

Im Zuge der weiter geführten Gespräche mit den Grundstückseigentümern wurde jedoch deutlich, dass es im westlichen Bereich konkrete Bauwünsche gibt, die mit den Entwicklungsabsichten der Stadt Petershagen, für dieses Gebiet eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen und innenstadtnah Wohnfläche zur Verfügung zu stellen, übereinstimmen.

Zur Übernahme der Planungskosten und anschließenden Erschließung des Plangebietes hat sich ein Vorhabenträger bereiterklärt. Dieser hat sich die Flächen notariell gesichert, so dass die Durchführung der Planung gewährleistet ist.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Lahde zwischen der bestehenden Bebauung südlich der Bahnhofstraße und der Straße „Unterm Berge“, die parallel zur Aue verläuft. Im Westen befindet sich der Friedhof sowie weitere Wohnbebauung. Östlich grenzt landwirtschaftliche Fläche und in weiterer Folge Wohnbebauung entlang der Bückeburger Straße an. Südlich des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen, die Straße „Unterm Berge“, die Aue und daran anschließend in südliche Richtung ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 472, 506, 3 tlw., 4 tlw., 5 tlw. und 466 in Flur 3 der Gemarkung Lahde und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 73.
- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 471 und 505 sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 465 und deren parallele Verlängerung über die Flurstücke 5, 4 und 3 auf die östliche Grenze des Flurstückes 505.
- Im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstückes 466.
- Im Süden: von der nördlichen Grenze des Flurstückes 57, Böschung und öffentliche Grünanlage "Unterm Berge".

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Bestand

Das Flurstück 472 liegt zurzeit brach und ist durch Gehölzaufwuchs geprägt, das restliche Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt. Im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen weist die Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus.

Den Zielen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird somit entsprochen und dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine Erschließung von der südlich verlaufenden Straße „Unterm Berge“ vor. Dabei muss ein Höhenunterschied von rd. 4,50m überwunden werden. Die Planstraße mit einer Breite von insges. 7,50m wird als Sackgasse ausgeführt und endet in einer Wendeanlage, die das Wenden von 3-achsigen Lkw (Feuerwehr, Müllabfuhr) ermöglicht. Innerhalb dieses Straßenraumes befindet sich eine Versickerungsanlage für das im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser sowie insgesamt 4 öffentliche Pkw-Stellplätze. Zurückliegende Grundstücke werden über private Stichwege erschlossen.

Östlich der Wendeanlage und im westlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen soll eine spätere verkehrliche Erschließung von Osten ermöglicht werden. In diesem Fall soll die dann

vorhandene Erschließung von der Straße „Unterm Berge“ nur noch für Radfahrer und Fußgänger genutzt werden, um in dem Bereich entlang der Aue eine gewisse Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Die westliche öffentliche Grünfläche entspricht in ihrer Abmessung einer Wendeanlage mit einem Wenderadius von 7m, so dass auch bei einer Umplanung eine ausreichende Wendeanlage festgesetzt werden kann.

Die östliche öffentliche Grünfläche weist eine Breite von 7,5m, entsprechend der in diesem Plan festgesetzten Straßenparzelle auf. Für eine Umplanung wird dann eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich werden, um die geänderte Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Details hinsichtlich der Ausgestaltung des Rückbaus sind in dem vg. Änderungsverfahren zu regeln.



Abb: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 (1) BauGB aus städtebaulichen Gründen u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehrsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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, da diese Nutzungen nicht in die hauptsächlich durch Wohnen geprägte Struktur dieses Gebietes hineinpassen und den städtebaulichen Zielvorstellungen einer Wohnnutzung für diesen Bereich widersprechen.

In den Vorgartenbereichen wird gem. § 12 (6) BauNVO eine 5m breite Zone als Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Stellplätze oder offene Kleingaragen (sog. Carports) nur in einer max. Breite von 6m errichtet werden. Offene Kleingaragen müssen dabei 1,50m von der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und dürfen keine geschlossenen Außenwandflächen haben.

Innerhalb dieser Vorgartenfläche sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Gas, Wärme, Wasser und Kommunikationsanschlüssen sowie der Beseitigung von Abfall dienen, sowie Zu- und Abfahrten.

Diese Festsetzungen werden getroffen, da die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche im wesentlichen aus ihrer flächenhaften Gestaltung und der sie begrenzenden Gebäude besteht. Garagen und geschlossene Wände wirken in diesem Profil störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern (vgl. 7 Örtliche Bauvorschriften).

Weiterhin bleiben die Sichtachsen, d.h. die freie Sicht auf die Verkehrsfläche gewahrt, sodass ein sicheres Ein- und Ausfahren von und auf die Grundstücke ermöglicht wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ), die Trauf- und Firsthöhen und die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt um die Flächenversiegelung auf das für die vorgesehene Nutzung notwendige Maß zu begrenzen. Die GRZ darf gem. § 19 (4) durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche um bis zu 50% überschritten werden, sodass die Grundstücksfläche durch Hauptgebäude und die genannten Anlagen bis max. 45 % überbaut oder versiegelt werden darf.

Um hinsichtlich der Höhenentwicklung des neuen Quartiers ein geschlossenes Siedlungsbild zu erreichen, werden die Trauf- und Firsthöhen sowohl als Höchst- wie auch Mindestmaß festgesetzt.

Eine Geschossigkeit wird nicht festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen faktisch einer eingeschossigen Bebauung- ermöglichen im Vergleich mit den Begriffsdefinitionen der BauO NRW (§ 2 (5,6)) jedoch einen größeren Gestaltungsspielraum bei Nutzung und Ausbau insbes. der Obergeschosse.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der als Baustrasse fertiggestellten Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes. Für die Baugrundstücke im Bereich des Steigungsabschnittes ist der zum Grundstück nächstgelegene, horizontale Bereich der Planstraße anzunehmen.

Für Sattel- und Walmdächer beträgt die minimale Traufhöhe 4,0m, die maximale Traufhöhe 5,0m.

Die minimale Firsthöhe wird auf 8,0m, die maximale Firsthöhe auf 9,50m festgesetzt. Für geringfügige Vorsprünge und Versätze unter $\frac{1}{4}$ der einzelnen Gebäudeseiten sind auch Traufhöhen mit einer Mindesthöhe von 3,0m zulässig. Dadurch werden auch eingeschobene, kleinere Anbauten und Wintergärten ermöglicht.

Für versetzte Pultdächer beträgt die minimale Traufhöhe 3,0m, die maximale Traufhöhe 5,0m.

Die minimale Firsthöhe beträgt hier 7,5m, die maximale Firsthöhe 9,0m. Damit werden innerhalb einer variablen Spannweite wechselnde Trauf- und Firsthöhen ermöglicht, ohne dabei eine homogene Höhenentwicklung im neuen Quartier zu stören.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut zugrunde gelegt.

Um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude begrenzt.

6.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, wie sie im Umfeld des Gebietes üblich ist. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken errichtet (vgl. § 6 BauONRW).

Die Möglichkeit auch zur Errichtung von Doppelhäusern trägt dem Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht kostensparendes Bauen.

6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von Süden von der Straße „Unterm Berge“. Die Planstraße wird als Sackgasse ausgeführt und endet in einer Wendeanlage gem. EAE 85/95, die das Wenden von 3-achsigen Lkw (z.B. Feuerwehr, Müllabfuhr) ermöglicht.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der östlichen Plangebietesgrenze soll eine spätere Erschließung aus Richtung Osten grundsätzlich ermöglicht werden. Die Flächen für den Anschluss des Plangebietes sowie für die dann erforderliche Wendeanlage werden bereits mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gesichert, um die Durchführung zu gewährleisten.

Der Ausbau der Planstraße erfolgt verkehrsberuhigt und niveaugleich. D.h. die Straße wird gleichberechtigt durch Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger genutzt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 4 öffentliche Pkw-Stellplätze sowie Versickerungsflächen für das im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt erlaubt, mit Ausnahme einer Wartesituation im Bereich der auf der nördlichen Straßenseite dargestellten Parkplätze, einen Begegnungsfall zwischen Pkw und Lkw, im südlichen Bereich der Planstraße (Steigungsabschnitt) auch einen Begegnungsfall zwischen 2 LKW.

Dieser Straßenquerschnitt ist für das Plangebiet und das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Sackgasse, nur Anliegerverkehr) als ausreichend zu betrachten.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden gem. § 86 BauONRW durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen o.ä. stellen.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches und räumliches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer Raumwirkung im Plangebiet.

Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die durch die Gebäude, deren Dachlandschaft und auch Bepflanzungen gebildet werden. Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den grundsätzlichen (qualifizierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art der Erschließungsstraße, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, haben auch die Gestaltung der Baukörper und der Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Bereich Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zu Gestaltung und Kubatur der Baukörper, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

7.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt werden Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 32° bis 48°. Reine Pultdächer sind nicht zulässig. Versetzte Pult- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Untergeordnete Dächer oder Giebel (z.B. Friesengiebel) sind mit Neigungen bis 62° 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. Gauben sind bei Einzelgebäuden bis zu ½ der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind aus brandschutztechnischen Gründen durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Abstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,25m betragen.

Carports sind aus ökonomischen Gründen auch mit Flachdach zulässig.

7.2 Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für die Dacheindeckung sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in Farbtönen von „rot“ bis „rotbraun“ und „schwarz“ bis „anthrazit“ sowie Eindeckungen in dunklen Grün- und Blautönen in Anlehnung an folgende RAL-Farbtöne:

RAL -Farbtöne „blau“	RAL -Farbtöne „grün“
5000 Violettblau	6004 Blaugrün
5001 Grünblau	6005 Moosgrün
5003 Saphirblau	6007 Flaschengrün
5004 Schwarzblau	6009 Tannengrün
5007 Brillantblau	6012 Schwarzgrün
5008 Graublau	6020 Chromoxidgrün
5009 Azurblau	6028 Kieferngrün
5011 Stahlblau	
5013 Kobaltblau	
5020 Ozeanblau	

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 bestehende Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flächen für Anlagen für erneuerbare Energien sind auf bis zu 30 % der Dachfläche zulässig, um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Auf Nebenanlagen sind auch Grasdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten sind erforderlich um Dachverunstaltungen durch Überfrachtungen, Seitenlastigkeit oder Brüche in dem zu entwickelnden städtebaulichen Raum und der Dachlandschaft zu vermeiden.

7.3 Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in Farbtönen von „rot“ bis „rotbraun“ sowie Sichtmauerwerk in den für Putze und Verblendmauerwerk zulässigen Farbtönen.

Putze sind nur in heller Farbgebung zulässig.

Holzfassaden sind naturbelassen und in den für Verblendmauerwerk und Putzen genannten Farbtönen zulässig.

Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente sind bis zu einem Anteil von max. 30% einer Fassadenseite auch aus Holz, farbigen Faserzementplatten, Ziegelplatten oder Zinkstegblechen 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), sowie Holzblockhäuser 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 dürfen daher auch in anderen Farbtönen als den o.g. gestaltet werden.

7.4 Werbeanlagen

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

7.5 Einfriedungen

Auf den Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Einfriedungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken, Holzstaketenzäunen und Ziegelmauern im Farbton des Hauptgebäude jeweils bis zu einer Höhe von 0,8 m über der dem Grundstück vorgelagerten Straße zulässig, über die die Erschließung erfolgt.

Bei den Grundstücken, die im Steigungsbereich der Planstraße liegen, ist die natürliche Geländeoberkante als Bezugspunkt anzunehmen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen erfolgt, da der Straßenraum und die Vorgärten zusammen den räumlich und städtebaulich wahrnehmbaren Straßenraum bilden, der durch die Gebäude und andere bauliche Anlagen begrenzt wird. In diesem „U-Profil“ wirken hohe Grundstückseinfriedungen, z.B. hochwachsende Hecken oder Sichtschutzzäune störend, da sie den großzügigen Gesamteindruck des Straßenraumes mindern.

8 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 (1) BauGB aus städtebaulichen Gründen u.a. Festsetzungen zur Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden.

Diese Festsetzungen dienen neben der Sicherstellung einer Grundbegrünung des Plangebietes auch einer Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft und können auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Diese Grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden in dem zu diesem Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan näher erläutert.

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Ermittlung des Ausgangs- und Planungszustandes wurde neben dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch der für die notwendige Erschließung des Plangebietes erforderliche Einschnitt in dem südlichen Grünzug berücksichtigt, so dass die Auswirkungen der Planung vollständig berücksichtigt wurden (vgl. Grünordnungsplan).

Der Ausgangszustand des Plangebietes incl. externer Erschließungsfläche beträgt 40.573 Werteinheiten. Der Wert nach Durchführung der geplanten Maßnahmen beträgt 25.485 Werteinheiten. Es verbleibt damit insgesamt ein Kompensationsdefizit von 15.088 Werteinheiten.

Dieses Kompensationsdefizit wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hierfür ist im Bereich der Bückeburger Aue in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Rahmen eines vorliegenden Gewässerentwicklungskonzeptes eine Aufwertung des Gewässers vorgesehen (vgl. Grünordnungsplan).

8.2 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht über geeignete Maßnahmen zu versickern (vgl. 10.4).

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

Die in den textlichen Festsetzungen 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 NRW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

8.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 4 hochstämmige Linden, *Tilia cordata* 'Rancho', Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen. Die Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

9 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.

9.1 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Für das geplante Vorhaben stehen städtebaulich geeignete, gleichwertige Brachflächen nicht zur Verfügung.

Durch die zentrale Lage des Planungsgebietes in der Ortschaft Lahde und die hier zur Verfügung stehende technische und soziale Infrastruktur mit Bahnhof, Geschäften mit „Dingen des täglichen Bedarfs“, Schulen und Kindergärten ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet.

9.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit unter dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässigen Versiegelungsanteil von 40% und wird dadurch auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Maß begrenzt. Der Anteil an versiegelter Straßenverkehrsfläche ist durch die Planung gering gehalten.

9.3 Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

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

9.4 Erhaltung schutzwürdiger Böden

Das Planungsgebiet liegt gem. Kartenwerk des Geologischen Landesamt NRW nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

10 ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Unterm Berge“ in westliche Richtung.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Süden in das Plangebiet hineinführende Planstraße mit einer Wendeanlage, die das Wenden von 3-achsigen Lkw (Müllfahrzeuge, Feuerwehr) ermöglicht. Der Ausbau der Planstraße erfolgt niveaugleich ohne Fuß- und Radweg. Die Planstraße kann als Spielstraße gem. Zeichen 325 / 326 StvO ausgewiesen und gleichberechtigt von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern genutzt werden.

Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen soll die Möglichkeit einer späteren Erschließung, in Verbindung mit einer Bauleitplanung auf dem angrenzenden Flurstück 12 der Flur 3 ermöglicht werden.

Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über 3,5 m breite Privatwege erschlossen. Innerhalb der Erschließungsstraße werden insgesamt 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Außerhalb des Plangebietes soll die Verkehrsführung durch entsprechende Beschilderung in der Art geändert werden, dass ein Befahren der Straße „Unterm Berge“ ab Einmündung Baugebiet in Richtung Osten unterbunden wird und die Straße aus Richtung Osten kommend ab Ende der vorhandenen Bebauung (Breuer) bis zur Einmündung als Einbahnstraße geführt wird.

Durch diese Regelung soll in dem Bereich entlang der Aue eine Verteilung der durch das Baugebiet hervorgerufenen verkehrlichen Mehrbelastung auf die zur Verfügung stehenden Anschlüsse verteilt werden.

10.2 Wasserversorgung

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

10.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Unterm Berge“ angeschlossen.

10.4 Regenwasser

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.

Ein im Rahmen der Bauleitplanung erstelltes Versickerungsgutachten¹ kommt zu dem Ergebnis, dass die vor Ort anstehenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind. Die vor Ort gemäß ATV-Arbeitsblatt A138 ermittelten Kf- Werte betragen zwischen $2,17 \times 10^{-6}$ m/s und $4,06 \times 10^{-6}$ m/s.

Die Planstraße wird daher über ein straßenbegleitendes, 2m 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.

10.5 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

10.6 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt. Eine erforderliche Trafostation ist im Bereich der Zufahrt in das Wohngebiet, außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Petershagen.

¹ Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke, „Versickerungsversuche „Unterm Berge“, Lahde“, Porta Westfalica, Dezember 2003

11 NACHRICHTLICHE HINWEISE

11.1 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster nicht bekannt.

11.2 Bodendenkmalpflege

Wenn bei 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.

11.3 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und / oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen und die Arbeiten aus Sicherheitsgründen eingestellt werden.

11.4 Geruchsimmissionen

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die noch im Rahmen eines Nebenerwerbs mit z.Zt. ca. 12 Schafen bewirtschaftet wird. Durch diese Tierhaltung bedingte, potentielle Geruchsimmissionen sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen und für eine in diesem Bereich noch immer dörflich geprägte Umgebung als ortstypisch zu betrachten.

11.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt. Aufgrund der Plangebietsgröße von rd. 14.500 m² ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % eine zulässige, versiegelbare Grundstücksfläche von 6.041 m². Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß UVP-G Anl. 1 Nr. 18.7 wird somit unterschritten.

Petershagen, den ____.

Die Bürgermeisterin