



## **Inhaltsverzeichnis**

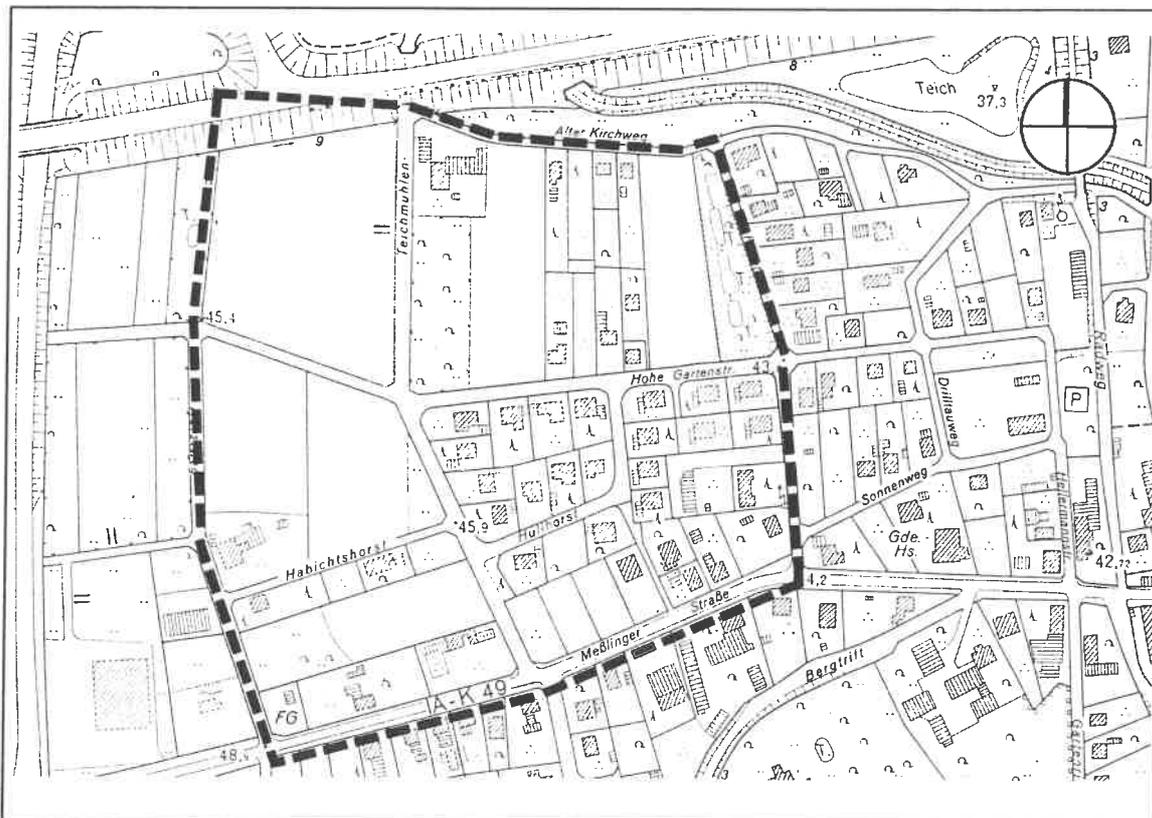
1.0 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE.....	3
2.0 ALLGEMEINES.....	3
3.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	3
4.0 ÄNDERUNGSBEREICHE .....	4
5.0 LAGE IM RAUM.....	4
6.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....	5
7.0 FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
8.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN .....	10
9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
10.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	14
11.0 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	15

## 1.0 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.1995 (GV NW 1985 S. 218),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

## 2.0 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 1B "Meßlinger Straße - Nord" in der Ortschaft Petershagen ist im Jahre 1966 genehmigt worden und seitdem zweimal im vereinfachten Verfahren geändert worden.



Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1B M 1 : 5.000

## 3.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Verkehrsführung nicht mehr den heutigen baulichen und planerischen Gegebenheiten entsprechen, bedarf der Bebauungsplan einer 3. Änderung.



Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich liegt in der Flur 11 der Gemarkung Petershagen und wird wie folgt begrenzt:

**Teilbereich 2:**

Im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 140, 435, 281, 136, 104 und 105,  
Im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 106 (Straßenparzelle Fischteichweg),  
Im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 427 im Bereich zwischen den  
Abzweigungen zur Teichmühlenstraße und zum Fischteichweg,  
Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 101

**Teilbereich 3:**

Im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 99,  
Im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 425, beginnend bei der Abzweigung in die  
Hohe Gartenstraße bis an die südwestliche Ecke des Flurstücks 233 und dann  
in Verlängerung dieser Linie bis auf die Meßlinger Straße,  
Im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 415 (Straßenparzelle Meßlinger Straße)  
im Bereich zwischen den Abzweigungen zum Horstweg und zur  
Teichmühlenstraße,  
Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 727 (Straßenparzelle Horstweg) im Bereich  
zwischen der Meßlinger Straße und der nördlich gelegenen Wegeparzelle  
(Flurstück 99)

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind in der Planzeichnung verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

## 5.2 Bestand

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird z.Zt. als Ackerfläche genutzt.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 2 ist durch verschiedenartige Nutzungen geprägt. In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, südlich und östlich schließen sich eine Wiese- und eine Ackerfläche an. In der Mitte des Gebietes befindet sich ein ca. 65,0 m breiter Streifen, der im Norden und Süden mit Wohnhäusern bebaut ist. Weiter östlich folgt eine Wiesenfläche sowie ein mit Bäumen und Sträuchern stark eingegrünter Teich.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 3 weist ebenfalls unterschiedliche Nutzungsbe-  
reiche auf. Der Bereich nördlich der Straße Habichtshorst besteht überwiegend aus Ackerflä-  
che, nur in der südwestlichen Ecke befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich der  
Straße Habichtshorst befinden sich teilweise Wohngebäude und teilweise gewerblich genutzte  
Gebäude. Im Mittelbereich liegt eine Wiesenfläche.

## 5.3 Altlasten

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

## 6.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

---

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 6.1 Entwicklung der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. Im rechts-  
wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist die Fläche innerhalb des Ände-

rungsbereiches 1 sowie ein Teilbereich des Änderungsbereiches 2 (Flurstück 101) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich 1 ist gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die verbleibende Fläche des Änderungsbereiches 2 sowie der Änderungsbereich 3 sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Um den F-Plan bezüglich der Nutzung des B-Plangebietes an die veränderte Ausgangslage und die dadurch hervorgerufenen neuen Planungsvorgaben und städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen, muß er zu gegebener Zeit geändert werden.

Die Darstellungen erhalten im östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches 2 eine Darstellung als Wohnbaufläche sowie entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereiches 3 eine gemischte Baufläche.

## **7.0 FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Änderungsbereich 1**

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird aufgrund einer Stellungnahme der Landesbauverwaltung vom 28.12.1966 aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen und alle Festsetzungen für diesen Bereich aufgehoben und gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dem Freiraum zugeordnet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, so daß hier z.Zt. die Zielsetzungen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung nicht übereinstimmen.

### **7.2 Änderungsbereich 2**

Der Rat der Stadt Petershagen beschloß in seiner Sitzung am 13.12.1999 das Flurstück 101, östlich der Teichmühlenstraße, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Bereits bei Beschlußfassung über den Planentwurf hat der Rat in seiner Sitzung am 25.03.1999 zwei Alternativentwürfe (Alternative 1 - ohne Fläche Flurstück 101-, Alternative 2 - mit Fläche Flurstück 101) beschlossen, mit denen das Verfahren je nach Entscheidung des Eigentümers weitergeführt wurde. Nachdem der Eigentümer im Zuge der 2. Offenlegung endgültig erklärt hat, daß er seine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung stellt, wurde seinem Antrag auf Herausnahme des Grundstückes Gemarkung Petershagen, Flur 11, Flurstück 101, aus dem Bebauungsplan entsprochen.

Für die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches 2 (Flurstück 104) liegt ein Antrag auf Bebauung mit Wohnhäusern vor. Aufgrund dieses Antrages werden Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet in 1-2-geschossiger, teilweise zwingend 2-geschossiger offener Bauweise vorgesehen. Diese Bebauungsstruktur ist gestalterisch nicht mit der vorhandenen Bebauung zu vereinbaren, so daß hier im einzelnen die folgenden Änderungen festgesetzt werden.

#### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§§ 4 und 3 BauNVO). Mit dieser Festsetzung werden die südlich und östlich des Änderungsbereiches gelegenen Wohngebiete ergänzt und die vorhandene Bebauungsstruktur fortgesetzt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, weil sie nicht mit der Wohnbebauung harmonieren und in dem Gebiet störend wirken würden.

### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet auf 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der möglichen Obergrenze von 0,4, um die Grundstücksausnutzung an die vorhandene Bebauungsstruktur anzupassen. Es wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,75 m, die maximale Firsthöhe 9,50 m. Die Festsetzungen gewährleisten, daß sich die neu entstehenden Baukörper in ihrer Kubatur und in ihrem Verhältnis von bebauter Fläche zum Freiflächenanteil harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung beantragte der Eigentümer des Flurstückes 104 hierfür die zulässigen Gebäudehöhen nicht auf die Straße sondern auf die Höhe der natürlichen vorhandenen Geländeoberkante zu beziehen.

Diesem Antrag hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 13.12.1999 aufgrund der dortigen Geländetopographie wie folgt entsprochen.

Für das Grundstück werden Höhenpunkte über NN der Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschoßfußbodens als Bezugspunkt festgelegt und zwar jeweils ausgehend von der Mitte der überbaubaren Fläche.

### 7.2.3 Bauweise

In Anpassung an die bereits vorhandenen Gebäude wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Doppelhäusern erfolgt, um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB Rechnung zu tragen.

Aufgrund einer Anregung zur Geschossigkeit beschloß der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 13.12.1999 von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise nicht abzuweichen. Sofern durch den Bau von Erkern oder Dachgauben die Wohnfläche im Dachgeschoß überschritten wird, soll im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Überschreitung von max. 15 % der im Dachgeschoß zulässigen Wohnfläche zugestimmt werden, wenn hierdurch die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,50 m nicht überschritten wird. Diese Regelung ist nur für das Änderungsgebiet 2 zulässig.

### 7.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnwege

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Meßlinger Straße im Süden des Gebietes und führt von dort zu den höherklassifizierten Straßen B 61 und L 770.

Die Erschließung des Änderungsgebietes 2 erfolgt über die 2 flankierenden Straßen Alter Kirchweg und Hohe Gartenstraße und die innere Erschließung über die Planstraße D. Diese Planstraße wird als Wohnweg ausgebildet, bei dem die Fahrbahn von Kfz, Fußgängern und Radfahrern gleichberechtigt genutzt wird, da hier nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf mit der Einbeziehung des Flurstückes 101, östlich der Teichmühlenstraße sah eine 6,5 m breite Schleifenerschließung zwischen Hohe Gartenstraße und Teichmühlenstraße vor. Aufgrund der Herausnahme des Flurstückes 101 aus dem Bebauungsplan (siehe Pkt. 7.2) wurde eine Umplanung als Stichstraße erforderlich.

Die Planstraße D hat einen Querschnitt von 6,5 m. Sie endet im Norden in einem Wendepunkt. Von dieser Stichstraße aus verläuft in westlicher Richtung ebenfalls eine Stichstraßenerschließung.

ßung. Im Einmündungsbereich ist hier eine Wende-T-Anlage vorgesehen, wo auch das Wenden für z.B. 3-achsige Müllfahrzeuge möglich ist. Nach Westen hat dieser Wohnweg eine Breite von 4,0 m bzw. 3,0 m. Diese Straßenbreiten sind für 6 mögliche freistehende Wohnhäuser ausreichend.

#### 7.2.5 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Abwasserführung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Petershagen festgesetzt, das vom Wendeplatz am Ende der Planstraße D zum Alten Kirchweg führt.

#### 7.2.6 Garagen und offene Kleingaragen

In den Vorgartenbereichen wird eine 5,0 m breite Zone als Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hier dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (sog. Carports) nur in einer max. Breite von 6,0 m errichtet werden, offene Kleingaragen müssen dabei 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und dürfen keine geschlossenen Außenwandflächen haben. Mit dieser Festsetzung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche besteht aus ihrer flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der sie begrenzenden Gebäude. In diesem U-Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von sog. Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.
- Die Abstandsfläche von 5,0 m ermöglicht das Abstellen eines zweiten Pkw und gewährleistet die Sicherheit beim Öffnen des Garagentores.

Diese Festsetzung gilt auch für den Änderungsbereich 3.

### 7.3 Änderungsbereich 3

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 3 als Reines und Allgemeines Wohngebiet in überwiegend zwingend vorgeschriebener 2-3-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die umgebende Baustruktur, die westlich des Änderungsbereiches gewerbliche Nutzungen, südlich Mischnutzungen und östlich Wohnnutzungen aufweist, ist hier eine städtebauliche Umstrukturierung dringend erforderlich. Es werden im einzelnen die folgenden Änderungen vorgenommen:

#### 7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird in Anpassung an die umgebende Nutzungsstruktur folgendermaßen gegliedert:

- entlang der Meßlinger Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt (bisher: Allgemeines Wohngebiet), um die städtebaulichen Festsetzungen an die tatsächlich vorhandene gemischte Struktur anzupassen (Wohnen, Videoverleih, Kfz-Werkstatt, landwirtschaftliche Betriebe).
- Die westliche Hälfte des Änderungsbereiches wird als Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung festgesetzt (MI 1). Es bildet den Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Sondergebiet dem östlich geplanten Mischgebiet mit vorrangiger Wohnnutzung und untergeordneter gewerblicher Nutzung. Innerhalb dieses Bereichs sind überwiegend nicht störende Gewerbebetriebe mit den zugehörigen Betriebsleiterwohnungen zulässig. Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. Es ist geplant, hier vorwiegend Handwerksbetriebe anzusiedeln, für die innerhalb der Ortschaft Petershagen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Festsetzung des gegliederten Mischgebietes führt dazu, daß alle Nutzungen des Mischgebietes insgesamt zulässig bleiben, jedoch innerhalb der einzelnen Teilgebiete günstigere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Verbrauchermärkte sind in diesem Bereich nur bis zu einer Größenordnung von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, weil größere Märkte aufgrund ihrer Dimension und des zu erwartenden Kundenverkehrs nicht für die Lage in diesem Gebiet geeignet sind. Der vorhandene Verbrauchermarkt an der Meßlinger Straße ist für die Versorgung des Plangebietes ausreichend.

- Die östliche Hälfte des Änderungsbereiches wird noch einmal unterteilt in eine Mischgebietsfläche mit Vorrang Wohnen (MI 2) im nördlichen Teilbereich und eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im südlichen Teilbereich um die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sinnvoll abzustufen.
- Im Einündungsbereich Meßlinger Straße / Teichmühlenstraße wird eine Teilfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist, auf der sich aber bereits ein Gebäude befindet, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

### 7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit, Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet sind identisch mit denen des Änderungsgebietes 2 (siehe Pkt. 7.2.2).

Für das Mischgebiet entlang der Meßlinger Straße wird eine 2-Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, weil der Bereich mit 1- und 2-geschossigen Gebäuden vorgeprägt ist und für die Bedeutung der Straße als Ortsdurchgangsstraße eine 2-Geschossigkeit angemessen ist. Für das restliche Gebiet wird eine 1-Geschossigkeit festgesetzt.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet mit Vorrang für gewerbliche Nutzung (MI 1) wird 0,5 festgesetzt. Die Ausnutzung liegt somit unterhalb der Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete, um eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Verdichtung zu erreichen.

Für das Mischgebiet mit Vorrang Wohnen (MI 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die sich damit an der möglichen Ausnutzung des westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes orientiert.

Aufgrund einer Überprüfung durch die Verwaltung wird die für das Mischgebiet MI 1 bisher eingetragene Firsthöhe von 6,50 m auf max. 9,50 m, und eine Traufhöhe von max. 4,75 m festgesetzt.

Weiterhin wird die Dachneigung für Wohngebäude mit 30° bis 48° und für gewerbliche Bauten mit 20° bis 48° festgesetzt.

Hierdurch wird in beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis auf die Dachneigung für gewerbliche Bauten einheitliche Voraussetzungen für die künftige Höhengestaltung von Baulichkeiten geschaffen und gleichzeitig eine bessere Abschirmung evtl. auftretender verkehrlicher Immissionen zum im Anschluss an das Mischgebiet ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet erreicht.

### 7.3.3 Bauweise

Im gesamten Änderungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der Umgebung des Gebietes üblich ist.

Im Mischgebiet MI 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Doppelhäusern erfolgt, um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB Rechnung zu tragen.

### 7.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnwege

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die 4 flankierenden Straßen, Verlängerung der Hohen Gartenstraße, Teichmühlenstraße, Meßlinger Straße und Horstweg. Die innere

Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße Habichtshorst sowie die Planstraßen A und B.

Diese Planstraßen werden als 5,0 m breite Wohnwege ausgebildet, bei der die Fahrbahn von Kfz, Fußgängern und Radfahrern gleichberechtigt genutzt wird, da hier nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist. Zur Begründung des öffentlichen Straßenraumes werden im Bereich der privaten Vorgärten Bäume festgesetzt.

#### 7.3.5 Privater Stichweg - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung eines rückwärtigen Grundstücksbereiches wird 1 privater Stichweg festgesetzt. Er wird zu gleichen Teilen den beiden anliegenden Grundstücken zugeschlagen und muß von den Anliegern unterhalten werden. Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Petershagen belegt.

#### 7.3.6 Pflanzstreifen

Zwischen den Gebieten MI 1 und MI 2 bzw. zwischen den Gebieten MI 1 und WA ist ein 5,0 m breiter privater Gehölzstreifen anzupflanzen. Davon sind 3,0 m dem MI 1 zugeordnet und 2,0 m dem MI 2 bzw. dem WA-Gebiet. Er trennt die unterschiedlichen Nutzungsbereiche optisch voneinander ab.

#### 7.3.7 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Da in dem Gebiet und der näheren Umgebung keine geeigneten Spielflächen für Kleinkinder zur Verfügung stehen, wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz eingerichtet. Diese befindet sich an zentraler Stelle im Kreuzungsbereich der Teichmühlenstraße und der hohen Gartenstraße, so daß er von den umliegenden Wohngebieten aus gut erreichbar ist. Um ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und Akzeptanz für Kinder und Eltern zu erreichen, ist der Spielplatz auf mind. 30 % seiner Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen, die den Bereich strukturieren und modellieren, so daß den Kindern unterschiedliche Erlebnisbereiche zur Verfügung stehen.

#### 7.3.8 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude wird im Mittel auf maximal 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Mit dieser städtebaulichen Festsetzung werden Gebäude verhindert, die durch einen erhöhten Sockel oder die Lage auf einem Erdhügel aus dem allgemeinen Erscheinungsbild des Gebietes herausragen und dadurch das harmonische Gesamtbild stören.

#### 7.3.9 Garagen und offene Kleingaragen / Erdgeschoßfußbodenhöhe

Es gelten die gleichen Festsetzungen wie im Änderungsgebiet 2 (siehe Pkt. 7.2.6).

### **8.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

---

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BauGB) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts zur vorliegenden Planung ergibt sich eine Verbesserung hinsichtlich der Ökobilanz, weil

- im Änderungsbereich 2 die Grundflächenzahl auf 0,3 verringert wird (bisher 0,4)

- für das Flurstück 101 (östlich der Teichmühlenstraße) wegen der Herausnahme aus dem Bebauungsplan kein Eingriff erfolgt
- die Straßenbreite der Planstraße D auf 6,50 m, bzw. in Teilbereichen auf 4,0 m und 3,0 m festgesetzt wird (bisherige Straßenbreite 8,50 m)
- in der Planstraße D 4 anzupflanzende Bäume festgesetzt werden (bisher keine Bäume im öffentlichen Straßenraum)
- der Erschließungsanteil im Änderungsbereich 3 durch Straßenbreiten von 5,0 m minimiert wird (bisher 6,0 m und 8,50 m)
- im Änderungsbereich 3 in Teilbereichen die Grundflächenzahl auf 0,3 verringert wird (bisher 0,4),
- ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen in der Mitte des Änderungsbereiches 3 festgesetzt wird.

Die Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Änderungsbereiches 3 von 0,4 auf 0,5 kann durch die Gesamtheit der genannten Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Im einzelnen werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

### 8.1 Pflanzstreifen

Im Bereich zwischen dem Mischgebiet 1 (MI 1) und dem Mischgebiet 2 (MI 2) bzw. dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, der die beiden Nutzungsbereiche optisch voneinander trennt und die Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung abschirmt. Dieser Pflanzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m den gewerblich genutzten Grundstücken zugeordnet und in einer Breite von 2,0 m den Wohngrundstücken. Innerhalb des MI 1 ist der Pflanzstreifen mit Gehölzen aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Es sind 20 % Bäume als Heister mit einer Höhe von mind. 2,0 m und 80 % Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des MI 2 und des WA ist der Pflanzstreifen mit Sträuchern aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Um eine dichtwachsende Hecke mit abschirmender Wirkung zu gewährleisten, darf ein Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m nicht überschritten werden.

#### Sträucher

(Mindestqualität: 2xv, 60-100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

#### Bäume

(Mindestqualität: 2xv, Heister)

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### 8.2 Bäume im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der Planstraße D sind unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten 4 hochstämmige Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m<sup>2</sup> auszubilden und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen.

### 8.3 Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Im Bereich der Planstraßen A und B ist für einen Grünstreifen im öffentlichen Straßenraum kein ausreichender Platz vorhanden. Aus diesem Grund werden auf den privaten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich Bäume festgesetzt, durch die eine entsprechende Straßenraumgestaltung erreicht wird. In jedem Vorgarten ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung eine Vogelbeere *Sorbus aucuparia* mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

### 8.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die an der nordwestlichen Plangrenze befindlichen Fischteiche werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, weil sie ortsbildprägend und somit erhaltenswert sind.

### 8.5 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Um eine attraktive Spielplatzfläche mit Aufenthaltsqualität für Kinder und Eltern zu erreichen, ist die Fläche auf mindestens 30 % mit Laubgehölzen aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Die Begrünung belebt, strukturiert und gestaltet den Bereich, so daß eine abwechslungsreiche und mit verschiedenen Erlebnisbereichen ausgestattete Fläche entsteht.

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne

#### Sträucher

Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche

### 8.6 Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte nutzbringend verwendet werden. Hierzu gehören insbesondere die Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen und die Nutzung für Toilettenspülung und Waschmaschine. Die Regenwassernutzung hat neben den ökologischen Vorteilen für die Grundstücksbesitzer auch finanzielle Vorteile, weil für das Regenwasser keine Abwassergebühren zu entrichten sind.

## 9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

### 9.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch grundsätzliche gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien wie z.B. die Dachgestaltung zu geben.

### 9.2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 (MI 2) sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48° zulässig. Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Dachneigungen für Wohngebäude 30° bis 48° und für gewerbliche Bauten 20° bis 48° zulässig. Flachdächer sind mit Ausnahme von Garagenanlagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Bei Grenzbebauung auf derselben Grenze sind die Dächer in einheitlicher Gestaltung auszuführen (gleiche Dachneigung und -farbe). Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" und "rotbraun" sowie anthrazit, wie sie in dem Gebiet üblich sind. Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auf bis zu max. 30% der Dachfläche zulässig.

Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, sie müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung tragen dazu bei, daß das Gebiet ein relativ homogenes und zusammengehöriges Erscheinungsbild erhält. Gleichzeitig lassen die Festsetzungen einen Spielraum zur persönlichen Gestaltung zu.

### 9.3 Fassadenmaterial

Die Fassadenmaterialien sind auf die ortsüblichen Materialien Verblendmauerwerk, Putz, Holz in Brettstruktur oder eine Kombination aus den vorgenannten Materialien beschränkt. Glas ist als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämmelemente zulässig. Materialien aus Kunststoff und mit glasierter Oberfläche sind nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) ist auch eine Metallfassade in senkrechter Struktur zulässig. Durch diese Festsetzungen haben die Bauherren einen relativ großen Gestaltungsspielraum, der aber auf die ortsüblichen Materialien beschränkt ist, damit sich das Gebiet in die vorhandene Bebauungsstruktur und das Ortsbild einfügt.

### 9.4 Nebengebäude

Damit die Haupt- und Nebengebäude bzw. Anbauten eine gestalterische Einheit bilden, sind die Außenwandflächen und die Dächer aus dem gleichen Material zu erstellen. Alternativ können die Außenwandflächen auch in Holz ausgeführt werden.

### 9.5 Werbeanlagen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen sind getroffen worden, um zu vermeiden, daß großflächige unmaßstäbliche und dadurch negativ auf das Ortsbild wirkende Werbeanlagen in dem Wohngebiet entstehen.

### 9.6 Vorgärten

Innerhalb der Vorgärten dürfen offene Kleingaragen (sog. Carports) keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen. Diese Festsetzung soll verhindern, daß der großzügige Eindruck des Straßenbildes durch geschlossene Seitenwände gemindert wird.

## **10.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 61 und der Landesstraße L 770 befindet, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, in dem die Einwirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden.

Folgende Ergebnisse sind dabei festgestellt worden:

- Im betrachteten Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) in den Bereichen der ersten, unmittelbar zu den Verkehrswegen zeigenden Häuserzeile überschritten; ansonsten wird er jedoch eingehalten oder unterschritten.
- Der entsprechende Nachtrichtwert von 45 dB(A) kann nur in ca. 50 % des Plangebietes eingehalten oder unterschritten werden; im übrigen Bereich ist mit einer Überschreitung zu rechnen.

Im Hinblick auf dieses Ergebnis ist festzustellen, daß

- das Plangebiet für eine Nutzung als Wohngebiet teilweise als problematisch anzusehen ist,
- von der Realisierung eines reinen Wohngebietes abgeraten wird, da schon die für eine allgemeine Wohnnutzung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte zum Teil überschritten werden,
- zum Schutz der Nachtruhe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß ein Teilbereich des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht teilweise als problematisch zu bezeichnen ist. Diese Problematik ist dem Rat der Stadt Petershagen bekannt. Aufgrund der guten Standortlage des Gebietes und der hohen Baulandnachfrage im Stadtgebiet Petershagens wird eine Bebauung jedoch unter Abwägung der schalltechnischen Belange befürwortet. Der Standort eignet sich aufgrund der südlich und östlich anschließenden Wohnbebauung gut für eine Wohnnutzung. Die Lage innerhalb der Ortschaft Petershagen, die Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen sowie die guten Verkehrsanbindungen zum näheren und weiteren Umland sprechen für den geplanten Standort.

Aus schalltechnischer Sicht ist eine Wohngebietsnutzung zumindest in den Bereichen vertretbar, wo die Immissionsschallpegel einen Wert von 59 dB(A) zur Tageszeit einhalten oder unterschreiten, wenn gleichzeitig in den Bereichen, in denen beim Einwirken von Verkehrsgeräuschen in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird, für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bewertete Schalldämm-Maße vorgeschrieben werden.

Der Wert von 59 dB(A) resultiert aus folgender Überlegung:

- Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) wird für die Planung von Verkehrswegen in der Nachbarschaft von Wohngebieten ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) zur Tageszeit als zulässig angesehen, ohne daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Umkehrschluß kann es als zulässig angesehen werden, daß das Heranrücken der Bebauung an den Verkehrsweg ebenfalls nach diesem Immissionsgrenzwert beurteilt wird.

Zwar soll im Rahmen der Planung das unmittelbare Nebeneinander von "lauten Anlagen" mit "schutzbedürftigen Nutzgebieten" vermieden werden, jedoch ist dies in der Praxis teilweise nur schwer realisierbar. Um dennoch ein Miteinander zu gewährleisten, kann nach dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" in schutzbedürftigen Gebieten der Richtwert der nächsten Klasse mit einem niedrigeren Schutzanspruch zugrunde gelegt werden. Daher wird eine Wohngebietsnutzung im Plangebiet gerade dort noch für vertretbar gehalten, wo zur Tageszeit der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nach der 16. BImSchV unterschritten wird.

Aus den genannten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für den Bebauungsplan die folgenden Konsequenzen:

- Zum Schutz der Nachtruhe werden für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Mindestanforderungen hinsichtlich des bewerteten Schalldämm-Maßes vorgeschrieben, sofern der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten wird. Hierbei sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die folgenden Werte einzuhalten. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind auf dem Bebauungsplan graphisch dargestellt.

Maßgeblicher Außenlärm-Pegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämm-Maße für die Außenbauteile
55 - 60	II	30 dB
60 - 65	III	35 dB

- Für die Nachtzeit sollten in den Bereichen, in denen der Richtwert von 45 dB(A) überschritten wird, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Fenstern für die Aufenthaltsräume vorgeschrieben werden. Da im Plangebiet nur die Lärmpegelbereiche II und III vorkommen, und das für diese Lärmpegelbereiche zu fordernde Schalldämm-Maß von < 30 dB durch Fenster, die aus Wärmeschutzgründen üblicherweise eingebaut werden, sowieso sicher erreicht wird, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, daß die für eine ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume erforderliche Einrichtung die Schalldämmung der Außenwand nicht beeinträchtigen darf. Es sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die ein mit dem der Fenster vergleichbares Schalldämm-Maß aufweisen.

## **11.0 ERSCHLISSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

### **11.1 Fernmeldenetz**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Münster, BZN 70 Bad Oeynhaus, Weserstraße 79, in 32547 Bad Oeynhaus, Telefon (05731) 256-302, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs bei Verwirklichung der Planung zu erwarten.

### **11.2 Strom**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Minden-Ravensberg GmbH.

### **11.3 Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Abwasserbetrieb der Stadt Petershagen. Die privaten Stichwege werden mit einem Leitungsrecht für die Wasserversorgungsleitungen zugunsten der Stadt Petershagen belastet.

### **11.4 Ferngasleitung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südwesten die Ferngashochdruckleitung A.Str. 739 der Westfälischen Gasversorgungs AG & Co. KG, Dortmund, mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (jeweils 2,0 m recht und links der Leitungsachse). Die Leitung mit dem Schutzstreifen ist entsprechend § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden aller Art oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig.

#### **11.5 Abwasser und Regenwasser**

Die zu erschließenden Grundstücke sind an das vorhandene Abwassermischsystem anzuschließen, da eine Versickerung aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Die privaten Stichwege werden mit einem Leitungsrecht für die Abwassermischkanäle zugunsten der Stadt Petershagen belastet.

#### **11.6 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme wird hierbei durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

#### **11.7 Müllbeseitigung**

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Stadt Petershagen, den 15.12.1999

Die Bürgermeisterin  
Schmitz-Neuland