

Stadt Petershagen

Ortschaft Petershagen

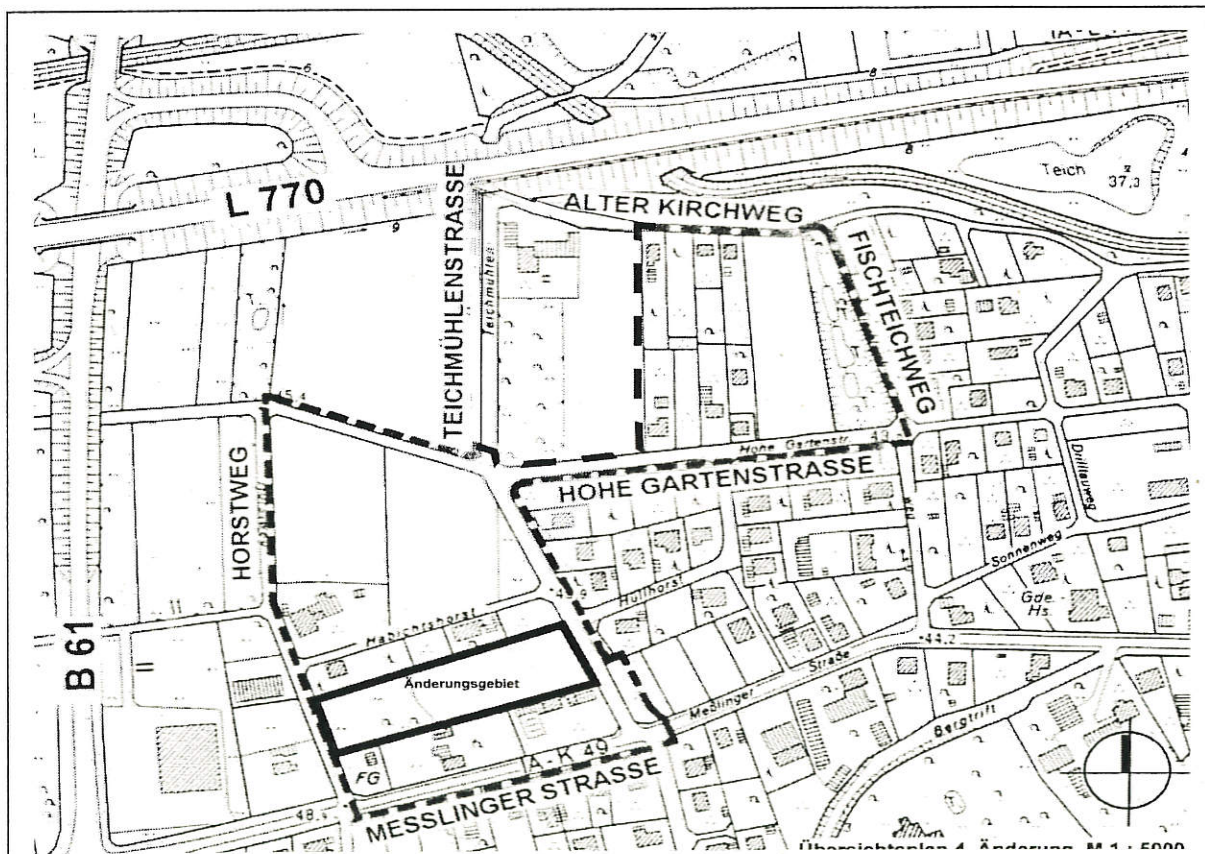
Begründung

zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 B
–Meßlinger Straße- Nord

Ausfertigung

17.10.2003

Offenlegungsexemplar



Entwurf und Bearbeitung Stadt Petershagen- Stadtbauamt- Petershagen den 17.10.03

Inhaltsverzeichnis

1.0	Angaben der Rechtsgrundlage	
2.0	Allgemeines	
3.0	Erfordernis der Planaufstellung	
4.0	Änderungsbereich	
5.0	Lage im Raum	
6.0	Überörtliche Planungen	
7.0	Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes	
8.0	Grünordnerische Maßnahmen	
9.0	Örtliche Bauvorschriften	
10.0	Belange des Immissionsschutzes	
11.0	Erschließung der Baugrundstücke	

1.0 Angaben der Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

2. Allgemeines

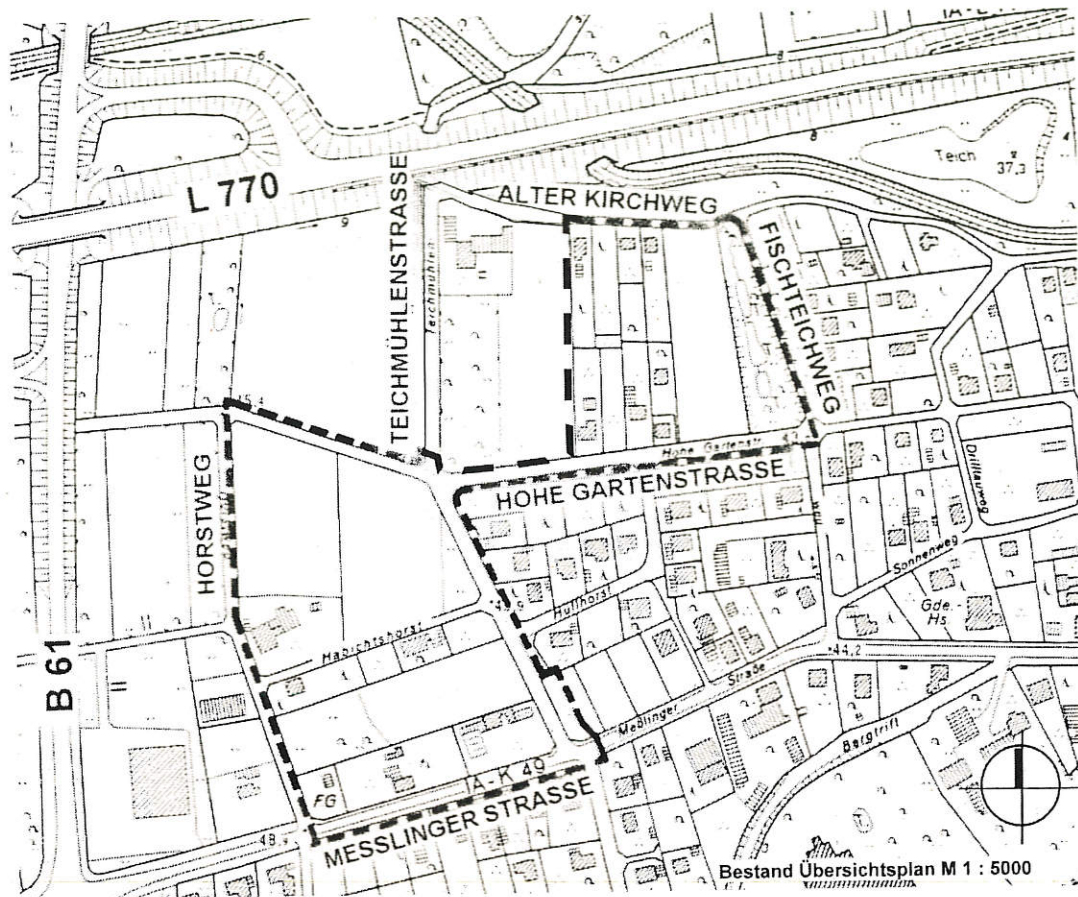
Der Bebauungsplan Nr. 1 B „Meßlinger Straße- Nord“ in der Ortschaft Petershagen ist im Jahre 1966 genehmigt und seitdem dreimal geändert worden.

Mit der 1. Änderung, die seit dem 07.04.1978 in Kraft ist, wurden im vereinfachten Verfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen anders geordnet und die Geschossigkeit von II auf I-geschossig reduziert.

Seit dem 25. April 1979 ist die 2. Änderung rechtskräftig. Sie bezog sich auf ebenfalls einen Teilbereich des Bebauungsplanes und regelte wiederum überbaubare Grundstücksflächen und die Geschossigkeit.

Mit der 3. Änderung, die am 30. Dezember 1999 rechtskräftig wurde, ist der Bebauungsplan nochmals in wesentlichen Inhalten geändert worden. Die Änderungen hatten zum Ziel, einen Abschnitt wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen, sowie Verkehrsflächen und Verkehrsführung, überbaubare Flächen mit Baugrenzen, Parkflächen, Festsetzungen der geplanten Gebäude und das Maß der baulichen Nutzung zu ändern.

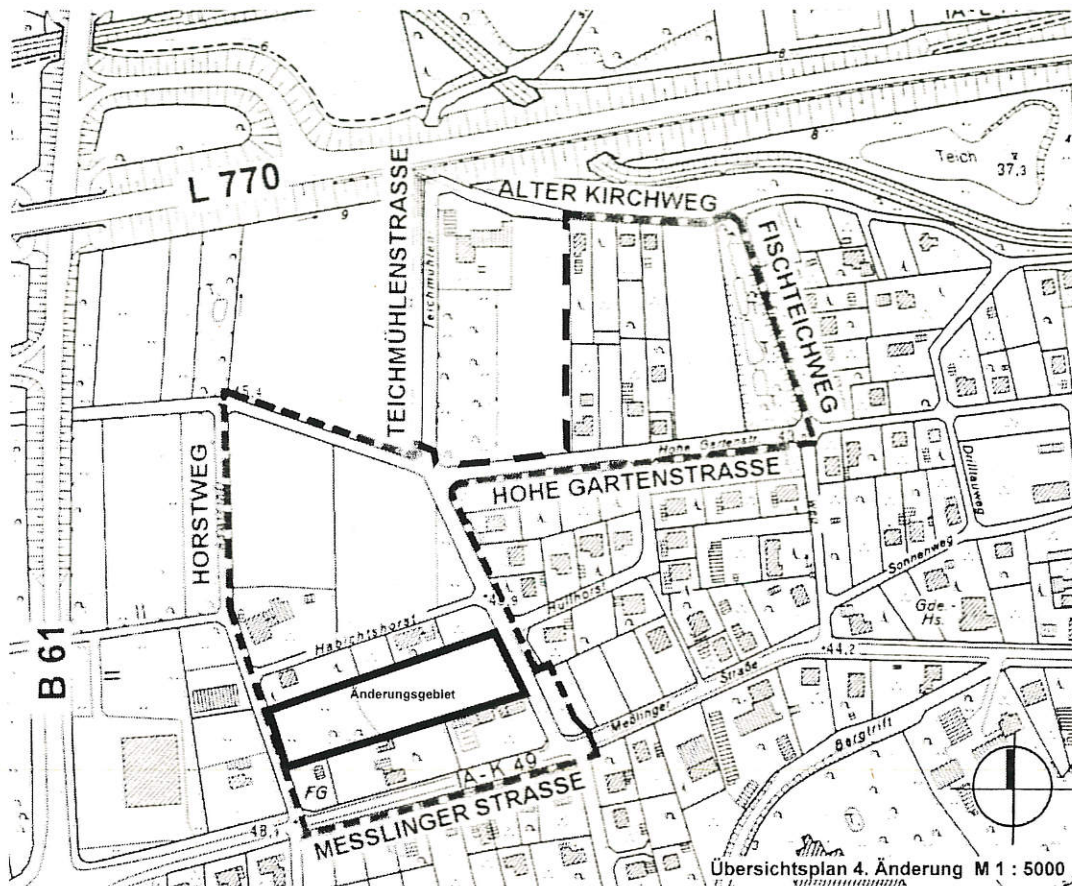
Nunmehr ist vorgesehen, einen kleineren durch zwei größere Grundstücke begrenzten Bereich den tatsächlichen Baubedürfnissen der betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend anzupassen. Diese Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 B „Meßlinger Straße- Nord“ hat der Rat der Stadt Petershagen am 17.07.2003 beschlossen.



Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1B M 1 : 5000

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem Teilbereich, insbesondere bezogen auf die Darstellungen der 3. Änderung hinsichtlich der Verkehrsführung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und der festgesetzten Pflanzenstreifen nicht mehr den heutigen baulichen und planerischen Gegebenheiten entsprechen, bedarf der Bebauungsplan in einem auf zwei größere Grundstücke und zwei Eigentümer beschränkten Rahmen einer 4. Änderung.



Übersichtsplan der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1B

M 1 : 5000

5.0Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Kernstadt von Petershagen im Kreuzungsbereich der Landstraße L 770 und der Bundesstraße B 61. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,657 ha.

Es wird im Norden von der L 770 begrenzt, die durch einen aufgeschütteten Damm und eine Lärmschutzwand vom Gebiet abgegrenzt wird. Östlich und südlich des Änderungsbereiches grenzen Wohngebiete an. Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich gewerbliche Nutzungen (Elektrogeschäft, Waschpark, Tankstelle, Verbrauchermarkt). Im westlichen Bereich zwischen der B 61 und dem Änderungsgebiet liegen Ackerflächen.

Das Plangebiet wird über die Meßlinger Straße und die von dort nach Norden abzweigenden Straßen Horstweg, Teichmühlenstraße und Fischteichweg erschlossen. Die Meßlinger Straße führt direkt auf die B 61 (Richtung Bremen) und von dort auf die L 770 (Richtung Espelkamp) und weiter zur B 482 (Nienburg/Bremen).

5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

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

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 456 und 455,
durch die westliche Grenze des Flurstückes 456 am Horstweg,
durch die südliche Grenze der Flurstücke 456 und 455,
sowie durch die östliche Grenze des Flurstückes 455

5.2 Bestand

Die beiden Flächen der 4. Änderung werden zur Zeit als Wiese genutzt.

5.3 Altlasten

Altlasten- Verdachtsflächen innerhalb des Plan- bzw. Änderungsgebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

6.0 Festsetzungen der 4. Änderung

7.1 Allgemeines

Das Änderungsgebiet liegt wie im Übersichtsplan unter Nr. 4.0 dargestellt, zwischen der Meßlinger Straße im Süden und der Straße Habichtshorst im Norden und besteht aus den Flurstücken 455 und 456 mit zwei verschiedenen Grundstückseigentümern.

Der derzeit gültige 3. Änderungsplan, der auch diese Flurstücke überplant, sieht vor, dass ausgehend von der Teichmühlenstraße eine Planstraße A mit Wendehammer ca. sechs kleine Grundstücke mit Wohnnutzungen und vom Horstweg beispielsweise zwei auch gewerblich nutzbare Grundstücke erschlossen werden können. Da nunmehr die Tochter der Grundstückseigentümer des Flurstückes 455 ein größeres Grundstück bebauen möchte und die derzeitige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Planstraße mit Wendepplatz für diese Vorhaben nicht notwendig und gewünscht sind, sollen im 4. Änderungsverfahren folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Die bisher mittige Planstraße A mit Wendepplatz soll entfallen und statt dessen nördlich angrenzend an die Flurstücke 158 und 126, abgeschirmt durch einen 3 m breiten Grün- bzw. Pflanzstreifen, ein kleinerer, ca. 46 m langer und 4,5 m breiter Wohnweg ohne Wendepplatz entstehen. Hierdurch werden die öffentlichen Verkehrsanlagen erheblich reduziert. Eine Feuerwehruzufahrt ist gegeben, die Mülltonnen können aufgrund der geringen Wohnweglänge an der Teichmühlenstraße bedarfs gerecht abgestellt werden.
- Desweiteren soll eine der zukünftig geplanten Bebauung entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden, ohne jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern, so dass insgesamt betrachtet auch unter Berücksichtigung der Zurücknahme der Planstraße weniger Fläche bebaut und versiegelt wird.

- Die Festsetzung der Geschossigkeit wie sie in der rechtskräftigen 3. Änderungsplanung dargestellt ist und somit auch Gültigkeit für diese beiden Flurstücke 455 (WA-Gebiet) und 456 (M 1 Gebiet) hat, soll entfallen, da die weiterhin bestehenden Festsetzungen der 3. Änderung der Traufhöhe mit max. 4,75 m, Firsthöhe mit max. 9,50 m und Sockelhöhe von 0,50 m das Volumen/ die Kubatur der zukünftigen Gebäude eindeutig definieren und trotzdem eine vollständige Ausnutzung (Baugenehmigungsrechtlich 2-Geschossigkeit) ermöglicht werden soll.
- Ein 3 m breiter festgesetzter Pflanzstreifen nördlich angrenzend an die Flurstücke 158 und 126 soll den neuen Wohnweg zur Erschließung der Nord- Süd orientierten Grundstücke von den Gartenflächen der bereits bebauten Grundstücke an der Habichtshorststraße abschirmen. Des weiteren soll auch ein Grünstreifen als Strauchhecke auf der Südseite des Änderungsgebietes auf dem Flurstück 455 zur Sicht- und Lärmabschirmung zwischen dem angrenzenden Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Ein weiterer Pflanzstreifen auf den Flurstücken 455 (westlich) und 456 (östlich) auf der Nutzungsgrenze M 1 / WA, auf jedem Flurstück 3 m breit und weiterführend nördlich auf dem Flurstück 456, angrenzend an das Flurstück 157 zur Nutzungsabschirmung M 1 / WA wie zu vorhandenen Wohnbebauung soll festgesetzt werden. Da in der derzeit gültigen 3. Änderung zur Abschirmung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten M 1 / WA bisher auch ein insgesamt durchgehender Pflanzstreifen von 5 m Breite festgesetzt war, sollen diese notwendigen Pflanzmaßnahmen in Abstimmung mit den beiden Grundstückseigentümern und Erschließungsträgern auch in der 4. Änderung angepasst nachvollzogen werden.

Weiterhin ist geplant, dass auch Hausgruppen bis zu einer Anzahl von drei Gebäuden für den Änderungsbereich zulässig sein sollen, um damit im Kontext des Kernortes auch stärker verdichtete Wohnformen für jüngere Familien anbieten zu können.

Insgesamt erreicht man durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B gegenüber der ursprünglichen Planung eine Verringerung der öffentlichen Straßenfläche, der überbaubaren Grundstücksflächen und eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 B „Meßlinger Straße“-Nord und deren weiteren Änderungen 1- 3, die nicht vom 4. Änderungsverfahren betroffen sind, bleiben weiterhin bestehen und rechtskräftig.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 1 a (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 die Verkehrsflächen verringert werden
- -nördlich angrenzend an die Flurstücke 157, 158 und 126 ein 6,0 m breiter bzw. 3,0 m breiter Gehölz- und Pflanzstreifen
- und zwischen den Flurstücken 456 und 455 ein jeweils 3 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt wird.

Im einzelnen werden folgende Grünordnerische Festsetzungen getroffen:

8.1 Pflanzstreifen

Im Bereich zwischen dem Mischgebiet 1 (MI 1) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein 6,0 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 bzw. 6,0 m nördlich den gewerblich genutzten Grundstücken zugeordnet und in einer Breite von 3,0 m den Wohngrundstücken. Innerhalb des MI 1 Gebietes 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 WA-Gebietes 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 europ.	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

Für den nördlichen 3,00 m breiten Pflanzstreifen angrenzend an die Flurstücke 158 und 126 zur Abgrenzung des Wohnweges zu den vorh. Gärten, sowie dem südlichen Grünstreifen auf dem Flurstück 455 gilt folgende Pflanzliste:

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kerria japonica	Kerrie
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten

8.2 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 die Toilettenspülung und Waschmaschine. Die Regenwassernutzung hat neben den ökologischen Vorteilen für die Grundstücksbesitzer auch finanzielle Vorteile, weil für das Regenwasser soweit es als Abwasser der Kanalisation zuzuführen ist, zwar Abwassergebühren aber keine Gebühren für den Frisch- bzw. Brauchwasserbezug zu entrichten sind.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Meßlinger Straße- Nord geltenden örtlichen Bauvorschriften sollen auch weiterhin für den Teilausschnitt der 4. Änderung rechtskräftig bleiben.

10.0 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere bezogen auf die schalltechnische Untersuchung des 3. Änderungsverfahrens und deren daraus resultierenden Festsetzungen bleiben rechtskräftig. Ein kleiner westlicher Teil des Flurstückes 456 ist von den schalltechnischen Festsetzungen betroffen.

11.0 Erschließung der Baugrundstücke

11.1 Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerk eon GmbH.

11.2 Wasser

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke / Abwasserbetrieb der Stadt Petershagen.

11.3 Abwasser und Regenwasser

Die zu erschließenden Grundstücke sind an das vorhandene Abwassermischsystem anzuschließen, da eine völlige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Im unmittelbaren Nahbereich des Änderungsgebietes befindet sich kein Vorfluter, dem alternativ das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zugeführt werden kann.

Im Rahmen der Abwägung bleibt somit festzuhalten, das auf Grundlage der Gegebenheiten vor Ort eine Versickerung bzw. ortsnahe oberirdische Ableitung, als auch eine Abführung über ein Trennsystem einen unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Anlagen- und Betriebsaufwand bedeutet und von daher eine Ausnahmeregelung gem. § 51a Abs. 4 zweiter Satz des Landeswassergesetzes zutrifft und greift. Eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1B Meßlinger Str. liegt vor. Der im Rahmen der 4. Änderung vorgesehener Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes umfaßt lediglich Bebauungen für maximal 5-6 Grundstücke.

Die ca. 3,0 m breite Fahrbahn des neuen Wohnweges erhält an der Nordseite eine Rigole, ca. 1,5 m breit, zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Fahrbahn; ein Überlauf wird an das vorh. Abwassersystem angeschlossen.

11.4 Löschwasser

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

11.5 Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Das Müllfahrzeug kann den Wohnweg nicht befahren; die Mülltonnen können an der Teichmühlenstraße abgestellt werden.

11.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Zuge des Planverfahren zu dieser 4. Änderung wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Stadt Petershagen, den 17.10.2003

Die Bürgermeisterin
Schmitz-Neuland

Hinweise

Bodendenkmäler

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Kochen usw., aber auch in 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 Denkmalbehörde, 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: 0521/ 5200250, Fax: 0521/ 5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18 300 „Erdarbeiten“ und 18 916 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Verfahrensvermerke

Entwurf und Anfertigung erfolgte durch Entwurf und Planbearbeitung erfolgte durch das Bauamt der Stadt Petershagen Petershagen, den 16.07.2003	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom _____ überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Minden, den _____
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen – durch Beschluss des Rates der Stadt vom _____ aufgestellt worden und am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Petershagen, den _____ Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom _____ bis _____ Öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Petershagen, den _____ Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen und dem Text vom Rat der Stadt am _____ als Satzungsbeschluss nebst Begründung beschlossen worden. Petershagen, den _____ Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Petershagen, den _____ Stadt Petershagen Die Bürgermeisterin Im Auftrage: