

STADT PETERSHAGEN  
Bebauungsplan Nr. 31  
"Jösser Dorfstraße"

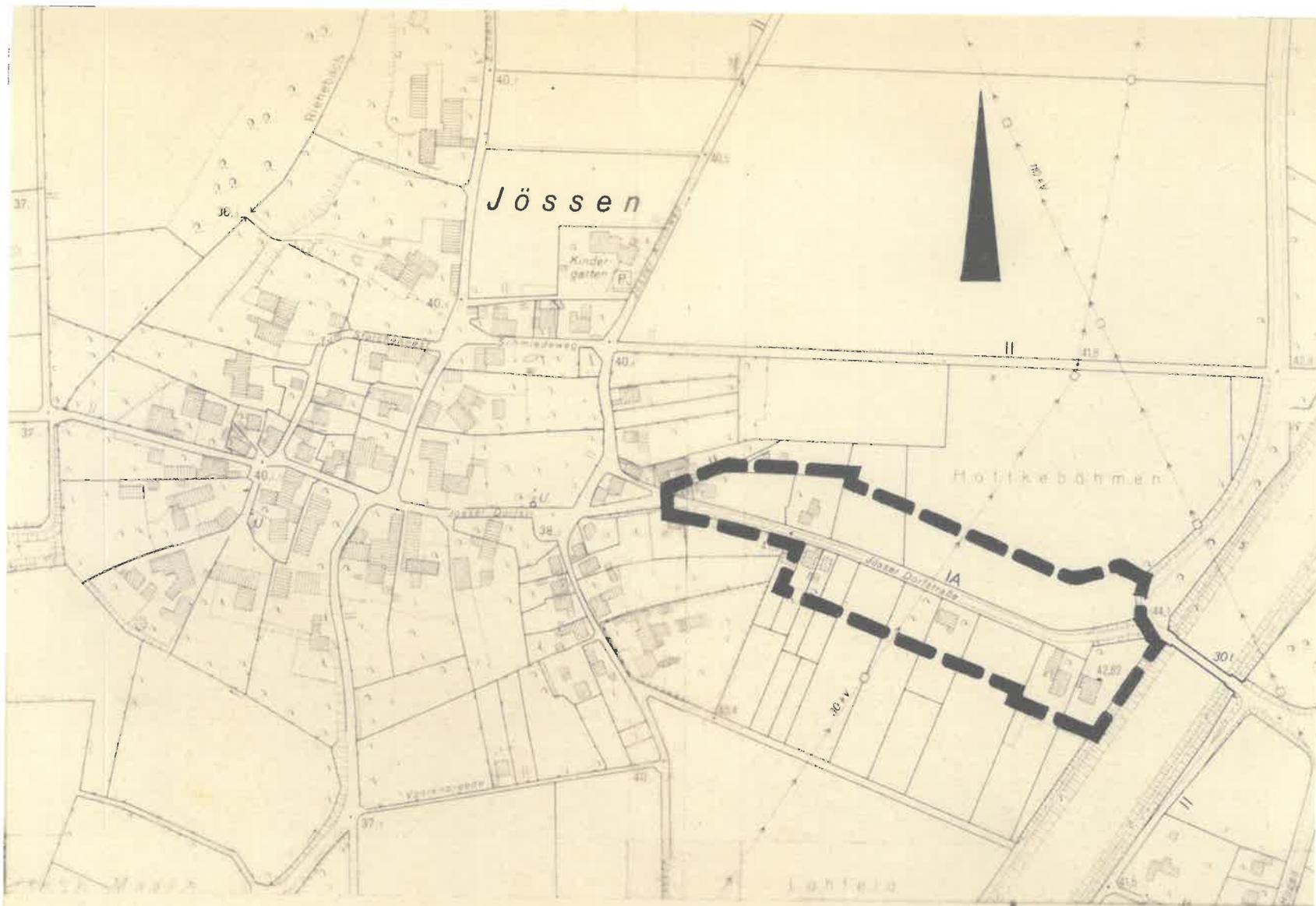
2.2 B E G R Ü N D U N G

Entwurf und Planbearbeitung:  
Stadt Petershagen  
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 18.8.1993  
Stand: 14.4.1994

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Übersichtplan
2. Allgemeines, Verfahren
3. Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich)
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes
5. Einordnung in die Bauleitplanung und Planinhalt
6. Erfordernis, Zweck und Grundsätze der Planaufstellung
7. Einbindung in die Landschaft
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Bodenordnungsmaßnahmen
10. Kostenschätzung



Übersichtsplan M. 1:5000

## 2. Allgemeines, Verfahren

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet an der Dorfstraße in der Ortschaft Jössen beschlossen. Er hat die Bezeichnung Nr. 31 "Jösser Dorfstraße" und enthält Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan).

Am Donnerstag, dem 6. Mai 1993 erfolgte die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Form einer öffentlichen Darlegung und Erörterung. Der Termin wurde entsprechend der Richtlinien in den 3 Tageszeitungen "Mindener Tageblatt", "Neue Westfälische" und "Westfalenblatt" bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 20. August 1993 sind die Träger öffentlicher Belange gebeten worden, Ihre Stellungnahme bis zum 8. Okt. zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Über vier Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 13. Dez. 1993 sowie den Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Offenlegung erfolgte am 24. Jan. bis einschließlich 25. Febr. 1994. Während dieser Zeit wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.

## 3. Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von den Nordwestgrenzen bzw. Nordgrenzen der Flurstücke 98, 99, 134 und 133, weiter durch eine Parallele von 43 m Abstand von der Jösser Dorfstraße in östlicher Richtung folgend bis zum Ende des Flurstückes 117 alle Flur 13, Gemarkung Jössen, von dort ebenfalls durch eine Parallele von 41 m Abstand von der Jösser Dorfstraße folgend über die Flurstücke 42, 43 und 61, Flur 3, Gemarkung Jössen, bis zum Anschluß an das Flurstück 45 (Heerstraße)
- im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 61 in Richtung Süden, über die Jösser Dorfstraße der Ostgrenze des Flurstückes 38 in Richtung Süden folgend bis zu einer Tiefe von 90 m, alle Flur 3, Gemarkung Jössen
- im Süden: vom südlichsten Punkt der Ostabgrenzung des Flurstückes 38 bis zur Westgrenze des Flurstückes 39 auf einen Punkt in einem Abstand von 50 m von der Jösser Dorfstraße, von dort in einer Entfernung von 41 m dem Verlauf der Jösser Dorfstraße in westlicher Richtung folgend über die Flurstücke 122, 121, 119, 118, 116, 113, bis zur Westgrenze des Flurstückes 112, von dort entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 111, 143, 144 und 104 alle Flur 13, Gemarkung Jössen

im Westen: durch die Südwestgrenze des Flurstückes 98 und Verlängerung dieser Grenze über die Jösser Dorfstraße bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstückes 104 der Flur 13, Gemarkung Jössen

#### **4. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt beiderseits in einer Bautiefe an der Jösser Dorfstraße. Es beginnt am Schleusenkanal und schließt etwa in 400 m Länge am Eingang des Dorfkernes ab.

Umgrenzt wird das Gebiet nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. von Nutzgärten der vorhandenen Häuser. Die Freiflächen werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer sind aber bereit, diese für eine Wohnbebauung abzugeben.

An beiden Seiten der Dorfstraße sind einzelne Wohnhäuser vorhanden. Sie sind um die Jahrhundertwende und in der jüngeren Zeit, etwa vor 30 Jahren gebaut.

Überquert wird das Plangebiet in Nord-Südrichtung etwa in der Mitte von einer 110/30 KV-Hochspannungsfreileitung. Die hierfür erforderliche Schutzzone beträgt nach beiden Seiten von der Achse 19 m und wird im Bebauungsplan eingetragen.

#### **5. Einordnung in die Bauleitplanung und Planinhalt**

Die Ortschaft Jössen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben einigen Vollerwerbsbetrieben sind zwar einige Wohnhäuser vorhanden, jedoch ist die Wohnfunktion aus Immissionsgründen stark eingeschränkt.

Um die Voraussetzung für eine Schließung der Baulücken an der Dorfstraße zu schaffen und damit eine Wohnbebauung zu ermöglichen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen der Kernbereich sowie beiderseits der Dorfstraße bis zum Schleusenkanal als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen. Diese Ausweisung an der Dorfstraße deckt sich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Er kann somit entsprechend den Regelungen des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

##### **5.1 Planinhalt**

Dieser Bebauungsplan ist als einfacher Plan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt worden. Er erfüllt nicht die Voraussetzung des Absatzes 1.

Festgesetzt sind nur die Art der baulichen Nutzung "MD", die vorhandene Dorfstraße als öffentliche Verkehrsfläche, Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Flächen und private Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach den §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch.

Erschlossen ist das Plangebiet von der vorhandenen Jösser Dorfstraße. Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden. Das städtische Netz der Kanalisation ist zur Zeit im Ausbau. Die Grundstücke werden zu gegebener Zeit angeschlossen.

## 6. Erfordernis, Zweck und Grundsätze der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung an der Dorfstraße zu ordnen und hierdurch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Um den großen Wohnungsbedarf, bedingt durch den starken Zustrom von Aussiedlern gerecht zu werden, ist die Verdichtung und Bebauung der Baulücken dringend erforderlich. Dieses wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Außerdem kann das Plangebiet an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen kostengünstig angeschlossen werden.

## 7. Einbindung in die Landschaft

Um eine bessere und notwendige Einbindung in die Landschaft zu erhalten, ist auf den hinteren Grundstücken ein 7 m breiter Streifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 12 m ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder alternativ 1 Laubbaum pro Grundstück vorzusehen. Als zu verwendetes Pflanzenmaterial wird festgesetzt:

### Bäume I. Ordnung

Acer Plantanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus Silvatica	Buche
Fraxinus Exelsior	Esche
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Platyphyllos	Sommerlinde

### Bäume II. Ordnung

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Heimische Obstbäume	

### Sträucher

Coryllus Avellana	Haselnuss
Cornus Sanguinea	Hartriegel
Crataegus Monogyna	Weissdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus Fragula	Faulbaum
Salix Caprea	Salweide
Ilex Aquifolium	Stechpalme

Sambucus Nigra	schw. Holunder
Sambucus Racemosa	Traubenholunder
Viburnum Opulus	gem. Schneeball

### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

### 9. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches über die Enteignung bleibt vorbehalten.

### 10. Kostenschätzung

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in der Jösser Dorfstraße fallen keine weiteren Kosten mehr an.

Hat vorgelegen  
Detmold, den 17. AUG. 94...  
Bezirksregierung  
I.A.



Wag