



Stadt Petershagen

Bebauungsplan Nr.: 45 „Peperhof

Teil C : Begründung

Planungsbüro: Plenge Ingenieurbüro
Helgoländer Straße 11
32469 Petershagen
Tel. 05768/96077-0;
Fax. 05768/9607722

Gemarkung: Heimsen

Flur: 9

Flurstück: 33

Maßstab: 1:500

Höhenbezugssystem: NN

Aktualisierungsstand: 23.11. 1999

Teil C:

**Begründung zum Bebauungsplan – Nr.: 45 – „Peperhof“
in der Fassung vom 23.11.1999**

nach:

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs. 1 BauGB
und gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB
mit Auslegungsende:.....**

Bebauungsplan – Nr.: 45, - „Peperhof“

**Stadt Petershagen
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstrasse 63
32469 Petershagen**

Plangebiet:

Peperhof/Heimser Strasse
32469 Petershagen
Gemarkung: Heimsen
Flur: 9, Flurstück: 33

Inhalt:

1. Angaben der Rechtsgrundlage
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde, sowie in die überörtliche Planung und Raumordnung
4. Bodenordnungsrechtliche Massnahmen
5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes
6. Örtliche Bauvorschriften, sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. Belange des Immissionsschutzes
8. Grünordnerische textliche Festsetzungen
9. Ausgleichs – und Ersatzmassnahmen
10. Erschließung der Baugrundstücke
11. Altlasten
12. Durchführung

1. Angaben der Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplanes NR.:45 – „Peperhof“** umfaßt das Flurstück 33 (Flur 9, Gemarkung Heimsen), mit einer Grösse von .ca. 5100qm. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | Durch die Nordgrenze der Flurstücke 33 + 34 der Flur 9, Gemarkung – Heimsen. |
| Im Osten: | Durch die Ostgrenze der Flurstücke 33 +34 der Flur 9, Gemarkung – Heimsen. |
| Im Süden: | Durch die Südgrenze des Flurstückes 33 der Flur 9, Gemarkung – Heimsen. |
| Im Westen: | Durch die Westgrenze des Flurstückes 33 der Flur 9, Gemarkung – Heimsen. |

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im B - Plan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde sowie in die überörtliche Planung und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt das Plangebiet in der Ortschaft Heimsen als „**Dorfgebiet**“ (MD) dar. Das Vorhaben, ein Bürogebäude zu errichten sowie weitere Grundstücke für eine spätere Bebauung gemäss der v. g. Plangebietsfestsetzung vorzusehen, entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

4. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da Besitz – b.z.w. Eigentumsverhältnisse vor Erteilung einer Baugenehmigung zu klären sind.

5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Heimsen.

Die nördlich - und südlich angrenzende Bebauung besteht aus 1- und 2 geschossigen Wohngebäuden, sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in offener Bauweise.

Durch den **Bebauungsplan Nr.:45 – „Peperhof“** soll das Plangebiet in den vorhandenen Bebauungszusammenhang des OT. Heimsen einbezogen werden.

Gemäß den angrenzenden baulichen Nutzungen wird das Planungsgebiet als **Dorfgebiet (MD)** festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird -, abgestimmt auf die beabsichtigte Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung des Plangebietes, folgendermassen vorgenommen:

Dorfgebiet MD 1: Grundflächenzahl (GRZ):0,3,

Dorfgebiet MD 2: Grundflächenzahl (GRZ):0,6,

6. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe:

Dorfgebiet MD 1:

Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 30°. Bei Holzhäusern werden Neigungen ab 20° zugelassen. Grasdächer sind mit flacheren Neigungen zulässig. Für die Dächer sind nur Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie schwarz/anthrazit zulässig. Sattel - Walm – Pult – und Grasdächer sowie Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dorfgebiet MD 2:

Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 18° sowie Flachdächer. Für die Dächer sind Eindeckungen/Abdichtungen in den Farben rot bis rotbraun sowie schwarz/anthrazit zulässig. Sattel - Walm-, und Pultdächer, - sowie Sonnenkollektoren sind zulässig.

Fassadenmaterialien:

Dorfgebiet MD 1:

Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiss bis grauweiss,
Putz in den Farbtönen weiss bis grauweiss und rot,
Holz naturbelassen und in den Farbtönen weiss bis grauweiss

Dorfgebiet MD 2:

Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiss bis grauweiss,
Beton in den Farbtönen weiss bis grauweiss,
Putz in den Farbtönen weiss bis grauweiss, gelb und rot,
Holz naturbelassen und in den Farbtönen weiss bis grauweiss
Metall/Glas materialabhängige Oberflächen.(Verbundkonstruktionen)
Für die vorgenannten Materialien ist eine farbliche Akzentuierung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung – und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzusehen.
Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen, o.ä. sind auch als Metall-Glaskonstruktionen – sowie als Holzkonstruktionen zulässig.
Farbliche Akzentuierungen sowie strukturelle Materialgliederungen (z.B. Fenster, Türen, Dachflächen, Fassadenflächen) sind zulässig.
Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen.

Garagen:

Bei Garagen sind flache und geneigte Dächer zulässig.

Vorgärten:

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten.

7. Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Nutzung:

Die Flächen im Nordwesten des Plangebietes – sowie Teilflächen im Nordosten werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die damit verbundenen Belästigungen durch Landmaschinengeräusche und Ausbringung von Düngemittel sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar und im Dorfgebiet allgemein zulässig.

8. Grünordnerische textliche Festsetzungen

Ziel der Ausgleichsmassnahme ist der vollständige Ausgleich des Eingriffs im Planungsgebiet. Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche mit ökologisch nicht gesondert beachtenswerten Randstreifen entlang den Straßen.

Entsprechend der Planung wird die maximal versiegelbare Fläche durch Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl mit seiner maximal zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß §19 BauNVO ermittelt.

Niederschlagswässer von Dächern, Zufahrten, Parkflächen Zuwegungen und Terrassen werden über oberflächigen Abfluß direkt oder indirekt auf dem Grundstück versickert oder in vorhandene Gewässer eingeleitet.

Als Ausgleichsmassnahme müssen im gesamten Plangebiet 20 grosskronige Obstbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. (je 225 qm Grundstücksfläche – ein grosskroniger Obstbaum)

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet einen positiven Überhang. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich erbracht.

9. Ausgleichs - und Ersatzmassnahmen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotyp	Fläche		Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Plan Bestand	Biotypenwertliste	(lt. Biotypenwertliste)	(m ²)	(%)	Biotypenwertliste		(Sp 5 x Sp6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	1,1	versiegelte Fläche, Siloplatte	701	14%	"0	1	"0	"0
2	3,1	Acker	4.443	86%	2	1	2	8.886
Summe Spalte 4:			5.144	100%	Gesamtflächenwert A:			8.886
								(Summe Spalte 8)

B. Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß der Planung

1	2	3	4		5	6	7	8
Fläch Nr.	Code	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	läche		Grund wert lt. Biotoptypenwertliste	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
			(m²)	(%)				
1	1,1	versiegelte Flächen MD 1 = 2445 m² GRZ = 0,3 * 2445 = 734	734	13%				
2	1,2	versiegelte Flächen mit Versick- erung auf dem Grundstück MD 1 = 2445 m² GRZ = 0,3 * 50% = 0,15*2445 = 367	367	7%	0,5	1,0	0,5	184
3	1,1	versiegelte Flächen MD 2 = 2196 m² GRZ = 0,6 * 2196 = 1318	1.318	23%				
4	1,2	versiegelte Flächen mit Versick- erung auf dem Grundstück MD 2 = 2196 m² GRZ = 0,6 * 50% = 0,3*2196 = 659	659	12%	0,5	1,0	0,5	330
5	4,1	Zier- und Nutzgarten	1.594	28%	2,0	1,0	2,0	3.188
6		20 großkronige Obstbäume im Gesamtgebiet	500	9%	6,0	1,0	6,0	3.000
7	8,1	Hecken, Gebüsch Grundwert = P (heimische Laubgehölze) 5 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze zum Westen	472	8%	6,0	1,0	6,0	2.832
Summe Spalte 4:			5.644	100%	Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)			9.533

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B-A)

647

10. Erschliessung der Baugrundstücke

Die öffentliche Erschließung (Straße, öffentliche Kanalisation, Straßenbeleuchtung u.s.w.) kann durch die vorhandene Infrastruktur als gesichert angesehen werden.

Verkehr:

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der „**Heimser Strasse**“ (K 3)- sowie der Gemeindestrasse „**Peperhof**“ an.

Abwasser:

Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal in der Strasse „Peperhof“ sowie in der „Heimser Strasse“, muß um die notwendigen Anschlußstutzen für das Plangebiet ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Petershagen. Daß anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden, Zufahrten, Parkflächen, Zuwegungen und Terrassen soll durch geeignete Massnahmen innerhalb des Plangebietes versickern, b.z.w. in vorhandene Gewässer eingeleitet werden. Beim Bau eines Kellers sind die Art der Versickerungstechnik und die Abdichtungsmassnahmen aufeinander abzustimmen.

Strassenbeleuchtung: vorhanden

Elektrizität: vorhanden

Trinkwasser: vorhanden

Telefon: vorhanden

Müllentsorgung: Das Plangebiet ist an die regelmässige städtische Müllabfuhr durch ein konzessioniertes Unternehmen angeschlossen.

11. Altlasten

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

Stadt Petershagen, den _____

Die Bürgermeisterin