

S T A D T H Ö X T E R

Bebauungsplan Nr. 4/7

„Im Voßfeld“

Wohngebiet nördlich der Kettelerstraße, östlich der Nordstraße und östlich der Straße „Im Voßfeld“

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Stadt Höxter

Ortschaft Brenkhausen

BEGRÜNDUNG

I N H A L T

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Sonstige Belange
10. Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft
11. Bodenordnung
12. Kosten und Finanzierung

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Ortschaft Brenkhausen stehen nur noch in sehr geringem Umfang erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Mit der Erschließung des o.g. Baugebietes soll die anhaltende Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken, befriedigt und damit gleichzeitig der dauerhafte Verbleib der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere des Kindergartens und der Grundschule in der Ortschaft gesichert werden. Aufgrund der nach wie vor erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Brenkhausen und wird im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Kettelerstraße, im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Räuschenbergstraße und im Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich schließt sich freier Landschaftsraum an.

Durch die Bebauung des Plangebietes wird die Ortslage Brenkhausen nach Norden hin erweitert.

Das Plangebiet ist nach Süden hin hängig und weist eine Größe von insgesamt ca. 2,6 ha auf. Es besteht aus den Grundstücken:

Gemarkung Brenkhausen

Flur 4

Flurstücke 13 (teilweise), 14 (teilweise), 16 (teilweise), 18 (teilweise), 33 (teilweise) und 35 (teilweise), 62 (teilweise) und 63 (teilweise).

Flur 7

Flurstücke 20 (teilweise), 24, 26, 57, 83, 121 (teilweise), 135, 140 und 141.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Höxter stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet „Im Voßfeld“ in der Ortschaft Brenkhausen wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die fahrverkehrliche Erschließung soll nur über den Wirtschaftsweg im nördlichen Teil des Plangebietes zur Nordstraße hin, die eine hierfür ausreichende Ausbaukapazität besitzt, erfolgen. Der östlich des Plangebietes vorhandene Wirtschaftsweg soll nicht als Zufahrt für das Plangebiet dienen. Ein fahrverkehrlicher Anschluß an die Räuschenbergstraße ist aufgrund der dort schon vorhandenen geschlossenen Randbebauung nicht mehr gegeben. Fußläufige Wegeanschlüsse an den östlichen Wirtschaftsweg und die Straße im Voßfeld sind vorgesehen.
- Im Plangebiet sollen aufgrund der Bewahrung der dörflichen Siedlungsstruktur ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Dabei soll aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung eine gewisse Bandbreite unterschiedlicher Grundstücksgrößen ermöglicht werden.
- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform und die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden Strukturen berücksichtigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes wurden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um dem in der umgebenden Bebauung vorgeprägten ländlichen Wohngebietscharakter Rechnung zu tragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- die Grundflächenzahl,
- die Höhe der baulichen Anlagen und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wurde die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit der möglichen Obergrenze von 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planbereich auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m zur Talseite festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, um auch im Dachgeschoß Wohnraum zu ermöglichen.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücke

Entsprechend der Zielsetzung, das Wohngebiet „Im Voßfeld“ als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. einer Wohnung je Doppelhaushälfte, um die angestrebte Nutzungsart mit einer überwiegend Einfamilienhausbebauung sicherzustellen und unerwünschten Umstrukturierungen dieser beabsichtigten städtebaulichen Eigenart entgegenzuwirken.

Auf die Zulässigkeit von Hausgruppen (Reihenhäuser) wird aufgrund des Ergebnisses der vorgezogenen Bürgerbeteiligung verzichtet.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen

Strukturen der Umgebung anpaßt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden mit der Angabe der Firstrichtung verfolgt das bereits zuvor erwähnte Ziel, einen eindeutigen Straßenraum zu definieren. Dadurch werden insbesondere die topographischen Verhältnisse berücksichtigt und die Traufseite der Gebäude nach Süden hin ausgerichtet.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes „Voßfeld“ erfolgt über einen noch auszubauenden vorhandenen Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes. Über diese Straße ist das Gebiet direkt mit der Nordstraße an den Ortskern angebunden.

Die Erschließung des städtischen Grundstücks erfolgt über die Planstraße B mit fußläufiger Anbindung an die Straße „Im Voßfeld“.

Es ist vorgesehen, den Stichweg als Mischverkehrsfläche auszubauen. Der genaue Ausbau und die Gestaltung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest. Die eingetragenen Baumstandorte haben somit nur informellen Charakter; die genaue Platzierung bleibt dem späteren Ausbauentwurf vorbehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von 6,50 m bzw. 5,50 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten anzubieten. Der Ausbauquerschnitt erlaubt punktuelle Parkierungsmöglichkeiten.

Durch die Aufweitung der Radien im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung Brenkhausen, Flur 7, Flurstück 24) von 5,00 m auf 13,00 m wird eine ausreichende Wendemöglichkeit geschaffen.

8. Baugestalterische Festsetzungen

- Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt: Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die jeweils straßenzug- bzw. gruppenweise einheitlich festgesetzt wurde. Die Gebäude werden der Topographie folgend traufenständig nach Süden hin ausgerichtet. Somit stehen sie parallel zum Hang.
- Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50° fest.

- Dachgauben sind im gesamten Gebiet zulässig. Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit lotrecht zur Oberkante Rohdecke (OKRD) des Dachgeschoßfußbodens stehenden Seiten- und Frontflächen zulässig. Ihre Höhe darf bei Schleppgauben max. 1,50 m, gemessen von der Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zur Oberkante des konstruktiv erforderlichen (Fenster-) Sturzes der Gaube, betragen. Die Firstpfette der Dachgaube muß parallel zur Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens verlaufen und mind. 1,00 m unterhalb der Firstpfette des Hauptdaches in die Dachfläche einlaufen (gemessen jeweils von der Oberkante Firstpfette).

Die Dachgauben dürfen einen Abstand von 1,70 m von den Giebelgesimsen nicht unterschreiten. Die Gesamtansichtsflächen der Einzelgaube ist auf 3 qm beschränkt.

Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

- Drempel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zugelassen.

Als Drempel gilt das Maß zwischen Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

- Sockel

Die OKRD des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der Höhe der Gradienten der fertiggestellten Straße liegen; gemessen in der Mitte der bergseits gelegenen Gebäudeseite (nördliche Traufseite) rechtwinklig zur Gradienten der Erschließungsstraße.

Die maximale Gebäudehöhe bergseits beträgt an der zuvor beschriebenen Stelle 3,50 m. Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks (Fassade mit der Dachhaut).

Die baugestalterischen Festsetzungen gewährleisten einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

9. Sonstige Belange

– Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

– Immissionsschutz

Bedingt durch die nichtstörende umgebende Nutzung sind Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht vorhanden. Zu dem östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb Grote sind die geplanten Wohnhäuser mind. 80 m entfernt. Damit wird der Forderung der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe vom 04.09.1985 Rechnung getragen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind daher auch hier nicht zu erwarten.

– Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation. Altablagerungen sind nicht bekannt.

– Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der PESAG, Paderborn. Betriebsabt. Höxter, angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Gas- und Wasserversorgung von der Gas- und Wasserversorgung Höxter GmbH sichergestellt. Durch ein hydrogeologisches Gutachten wurde nachgewiesen, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Plangebiet nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlags- und Regenwasser wird daher über einen Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenwasserkanal

in der Räuschenbergstraße und der Nordstraße zugeleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über einen Schmutzwasserkanal zur Räuschenberg- bzw. Nordstraße geführt.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Abflusses des Oberflächenwassers aus der Feldflur nördlich des Plangebietes werden entlang der oberhalb des Baugebietes liegenden Wirtschaftswege vorhandene Wegeseitengräben freigelegt oder - soweit nicht vorhanden - neu errichtet.

Außerdem soll durch eine dichte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf der das Plangebiet zur freien Landschaft hin umschließenden 3,00 m breiten Pflanzgebotfläche eine Filterung und Teilversickerung des Oberflächenwassers, das von Flächen unterhalb der vorgenannten Wegeseitengräben noch aperiodisch auf das Plangebiet einwirken kann, sichergestellt werden.

– Verkehrsbelastung

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Nordstraße“ kann vernachlässigt werden, da ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit sich für das neue Wohngebiet bei ca. 33 Grundstücken eine max. Fahrzeugdichte von 99 Fahrzeugen ergibt (bei 2 Wohnungen / Grundstück). Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit 495 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von 33 Fahrten, die zu keinerlei Problemen hinsichtlich der Verkehrsbelastung führen.

– Kinderspielplatz

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist die Festsetzung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Die Anordnung des Kinderspielplatzes ist im südwestlichen Teil des Plangebietes in einer Größe von ca. 660 m² vorgesehen; der gewählte Standort ermöglicht auch eine Benutzung durch die Bewohner des angrenzenden vorhandenen Siedlungsbereiches.

10. Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft

– Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Voßfeld der Stadt Höxter wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Dieser zu erwartende Eingriff wird anhand des nachstehend beschriebenen Berechnungsschemas qualitativ und quantitativ erfaßt und bewertet.

Anhand einer festgelegten Biotopwertliste - Wertigkeit einzelner Biotoptypen von 0,0 (versiegelte Fläche) bis 1,0 (naturschutzwürdige Biotope) - werden die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in ihrer Flächengröße und durch Multiplikation mit der entsprechenden Biotopwertigkeit in ihrer Wertigkeit erfaßt.

Die Bewertung erfolgt im Bebauungsplangebiet für den vorhandenen Bestand (Ist-Zustand) sowie für die geplante städtebauliche Nutzung (Soll-Zustand).

Mit der Gegenüberstellung der Bewertungen (Ist-Zustand zu Soll-Zustand) erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs.

Die Biotopwertliste stellt dabei den Bewertungsrahmen als Hilfestellung zu einer möglichst gleichartigen Bewertung dar. In der Anwendung kann durchaus bei entsprechender Abweichung vom normalen Biotoptyp von den vorgegebenen Wertstufen abgewichen werden.

– Bewertung/Bestand

Der Bebauungsplan umfaßt ca. 2,6 ha.

Die Ackerflächen werden intensiv bewirtschaftet (diesjährige Frucht: Mais und Gerste); Wertfaktor 0,3.

Die kleineren Grünlandparzellen südlich des Grasweges werden mit dem Wertfaktor 0,6 eingestuft. Die Flächen werden extensiv bewirtschaftet; später Mähzeitpunkt, geringe Beweidungsdichte, gute Nährstoffversorgung (Düngung).

Weide im Nordwesten gelegen; Wertfaktor 0,6.

Grasweg mit hochwüchsigen Grasarten wie z. B. der Glatthafer oder das Knäuelgras. Wenig befahren - keine Fahrspuren; Wertfaktor 0,6.

Tabelle 1: Bewertung/Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m²)	Bewertungszahl
Acker	0,3	19.900	5970
Gründlandparzellen	0,6	3.170	1902
Weide	0,6	640	384
Grasweg	0,6	1320	792
Bachlauf	0,7	100	70
Garten	0,4	830	332
Versiegelte Fläche	0,0	340	0
Gesamtwertzahl		26.300	9.450

Bewertung/Planung - öffentliche Verkehrsflächen

Durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplans werden folgende Flächen mit der zuvor beschriebenen Biotopwertigkeit beeinträchtigt.

Tabelle 2: Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m²)	Bewertungszahl
1. Grasweg	0,6	1.320	792
2. Acker	0,3	990	297
3. Acker	0,3	660	220
4. Bachlauf	0,7	100	70
Gesamtwertzahl			1.379

Tabelle 3: Geplante Nutzung

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m²)	Bewertungszahl
Zu 1. Erschließungsstraße	0,0	1.224	0
Zu 2. Erschließungsstraße	0,0	1.052	0
Zu 3. Öffentl. Grünfläche	0,5	660	330
Zu 4. Bachlauf	0,7	100	70
Gesamtwertzahl/ Planung			400

– Bilanzierung:

Das Bilanzdefizit, hervorgerufen durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstiges öffentliche Einrichtungen beträgt $1379 - 400 = 979$ Punkte.

– Bewertung/Planung - private bauliche Nutzung

Durch die private bauliche Nutzung der Flächen werden folgende Auswirkungen hervorgerufen:

– Bestand:

Siehe Tabelle Bewertung/Bestand abzüglich Bewertung/Planung - öffentliche Verkehrsflächen.

$9.450 - 1.379 = 8.071$ Punkte

Tabelle 4: Geplante Nutzung durch private Bebauung

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m²)	Bewertungszahl
Versiegelte Fläche durch Bebauung	0,0	6.969	0
Private Hausgärten mit Pflanzgebot nach Pflanzschema M1	0,5	15.965	7.982,5
Gesamtwertzahl/Planung			7.982,5

Bilanzierung:

Biotopwertigkeit/Bestand:

8.071 Punkte - Wertigkeit nach Bebauung 7.982,5 Punkte = +88,5 Punkte

Ein Bilanzdefizit entsteht durch die private Bebauung nicht.

Vorschlag zum Ausgleich des Bilanzdefizits bedingt durch öffentliche Verkehrsflächen

In dem Naturschutzgebiet am südlichen Hang des Bielenberges mit zumeist über 100 Jahre alten Kiefern- und Fichtenbeständen ist eine Wiederaufforstung der Waldflächen mit Baumarten entsprechend der natürlichen Vegetation vorzusehen.

Das auszugleichende Bilanzdefizit beträgt 979 Punkte.

Wertfaktoren:

Nadelwald - Wertfaktor 0,5

Naturnaher Wald mit Unterwuchs - Wertfaktor 0,9

$979 \text{ Punkte} / (0,9 - 0,5) = 2.447,5 \text{ m}^2$

Zum Ausgleich sind 2.500 m² städtischer Forstfläche in einen naturnahen Wald mit Laubbaumbestand mit entsprechendem Unterwuchs umzuwandeln bzw. ist in Teilbereichen eine Wiederaufforstung vorzusehen.

Der Vorschlag zum Ausgleich des Bilanzdefizits stellt eine Ergänzungsmaßnahme zum Ausgleich B-Plan Nr. 8/4 dar.

11. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten und Finanzierung

Die für die Erschließung und Baureifmachung notwendigen Kosten belaufen sich auf:

1. Schmutzwasserkanalisation	ca. 450.000,00 DM
2. Regenwasserkanalisation	ca. 350.000,00 DM
3. Straßenbau	<u>ca. 373.000,00 DM</u>
gesamt netto	1.173.000,00 DM
gerundet	1.175.000,00 DM

Büren, den 20. März 1997

PRO PLAN GmbH

Königlicher Wald 7

33 142 Büren


