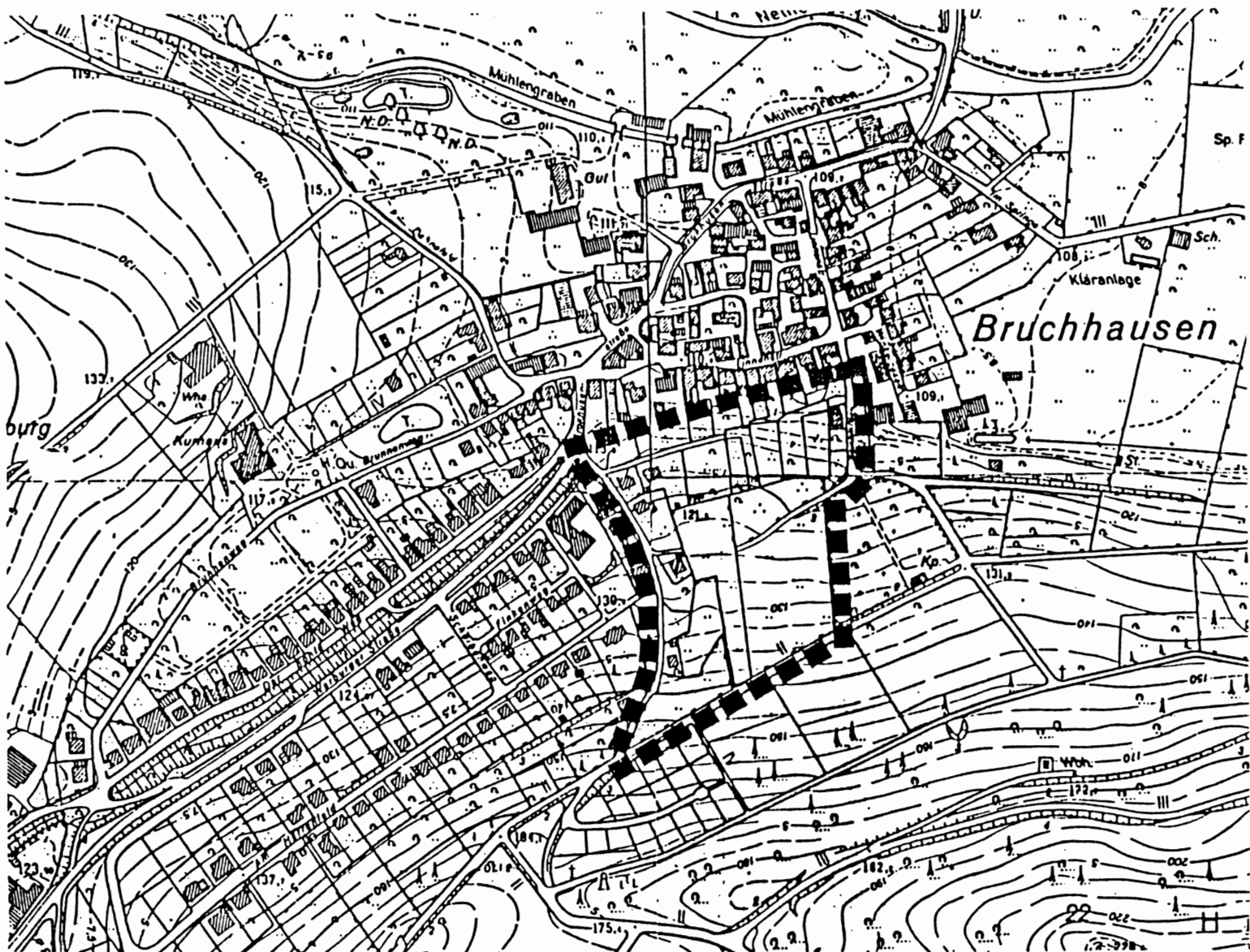


STADT HÖXTER

ORTSCHAFT BRUCHHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 5/3 'Westlich des Friedhofes'



Übersichtskarte

Stadt Höxter

Bebauungsplan Nr. 5 / 3 „Westlich des Friedhofs“ im Ortsteil Bruchhausen

Begründung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Aufstellungsverfahren	2
1.2 Planungsanlaß, Lage des Plangebietes und derzeitige Situation	2
2. Begründung zum Planinhalt	3
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	3
2.2 Art der baulichen Nutzung	3
2.3 Maß der baulichen Nutzung	3
2.4 Festsetzung zur baulichen Gestaltung	3
2.5 Erschließung	4
2.5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	4
2.5.2 Ruhender Verkehr	4
2.5.3 Öffentlicher Nahverkehr	4
2.6 Grün- und Freiflächenkonzept	4
2.6.1 Öffentliche Grünflächen	4
2.6.2 Private Grünflächen	5
2.6.3 Flächen zur Anpflanzung und sonstige Bindung zur Anpflanzung	5
2.6.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	5
3. Sonstige Belange und Fragen der Durchführung	5
3.1 Ver- und Entsorgung	5
3.2 Altlasten	6
3.3 Immissionsschutz	6
3.4 Bodenordnung	6
3.5 Belange des Denkmalschutzes	6
3.6 Auswirkungen der Planung	6
3.7 Flächenbilanz	7

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Höxter hat am ... beschlossen, für einen Bereich am südöstlichen Rand der Ortslage Bruchhausen einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung gemäß § 9 BauGB.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im folgend erläuterten Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlaß, Lage des Plangebietes und derzeitige Situation

Auf der Grundlage des 1986 entwickelten Rahmenplanes für Bruchhausen^{*)} soll in der Ortslage noch eine geringfügige bauliche Entwicklung im Süden für den Bedarf der eigenen Bevölkerung zugelassen werden.

Als einzig sinnvolle Möglichkeit bietet sich der südliche Ortsrand (- südlich der Lindenstraße zwischen Lerchenweg im Westen und Friedhof im Osten -) an. Das landschaftlich reizvolle Gelände steigt in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich um ca. 20 m relativ steil nach Süden an.

Heute zeigt das Plangebiet noch eine typische Ortsrandstruktur mit Haus- und Nutzgärten, die zum Teil nicht mehr bearbeitet werden, sowie Wiesen und Ackerfläche.

Die Einfamilienbebauung hat sich bereits im Westen des Plangebietes entlang des Lerchenweges entwickelt.

Von dem im Süden verlaufenden Wirtschaftsweg auf der Höhe hat man einen sehr schönen Blick auf die Ortslage Bruchhausen.

In Abwägung mit dem Bedarf entsprechend der Nachfrage nach Einfamilienhäusern aus der Ortslage in Bruchhausen soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet ein weiteres Angebot von ca. 25 dem Ortsbild entsprechenden freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

^{*)} WOLTERS PARTNER „Rahmenplan Bruchhausen“; Coesfeld 1985

2. Begründung zum Planinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Unter Beachtung der Topographie und den vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten entstehen insgesamt drei Wohngruppen, die sich an den Höhenlinien emporstaffeln und untereinander mit einem Fußweg vernetzt sind.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird für das Plangebiet Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da hierfür weder im Plangebiet Standortgunst noch aufgrund der Topographie und Erschließung eine sinnvolle Möglichkeit gegeben ist. Zulässig bleiben jedoch gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ mit Hinweis auf die Eigenschaft Bruchhausen als Luftkurort.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachfrage werden im Plangebiet ausschließlich Eigenheime als Einzel- oder Doppelhaus - eineinhalbgeschossig in offener Bauweise - festgesetzt.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,3 einer reduzierten Obergrenze laut BauNVO, begründet mit der Dorfrandstruktur und der topographischen Situation.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da in Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit die lt. BauNVO zulässige Obergrenze ohnehin nicht erreicht wird.

Die dörfliche Struktur von Bruchhausen und die im folgenden noch zu erläuternde eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit rechtfertigt die außerdem getroffene Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB, daß je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

2.4 Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Zur Entwicklung eines dem Dorf- und Landschaftsbild entsprechenden Wohnquartiers soll der Bebauungsplan städtebaulich relevante Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW zur baulichen Gestaltung enthalten. Diese betreffen vor allem Aussagen zur Dachlandschaft, Stellung der Gebäude, Dachausbildung, Materialwahl für Hauptbaukörper und Garagen sowie Gestaltung der Vorgärten hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung.

Auch aus ökologischen Gründen soll geregelt werden, daß die Oberflächengestaltung unversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen hat.

Aufgrund der topographischen Situation sind insbesondere die festgesetzten Traufhöhen bergseitig und talseitig von Bedeutung, um unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden. Insgesamt werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft mit der exponierten Hanglage am Rande einer intakten dörflichen Situation begründet.

2.5 Erschließung

2.5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Aus der Ortslage kommend wird das Baugebiet im wesentlichen von der L890 (Brokhusenstraße) über den Lerchenweg aus westlicher Richtung angebunden. Die Erschließung erfolgt über zwei Wohnstichstraßen. Im Osten wird eine weitere Wohngruppe über den Hüweweg an die Linnenstraße angebunden, dazu wird der vorhandene, etwas zu verbreiternde Weg, genutzt.

Die Wohnstichstraßen enden in angerartige Aufweitungen mit Wendemöglichkeit. Die drei Wohngruppen sind mit Fußwegen untereinander verknüpft. Die Fußwegverbindung führt nach Süden bis zu dem Wirtschaftsweg in die freie Landschaft.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Die Gestaltung der Wohnstichstraßen soll ein geringes Angebot an öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten enthalten. Im übrigen wird der Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken gedeckt.

2.5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Ortslage Bruchhausen ist - wie viele derartige Dörfer im ländlichen Raum - nur unzureichend durch eine Buslinie angebunden, da eine wirtschaftliche Auslastung für ein verbessertes Angebot nicht gegeben ist.

Bahnanschluß besteht über den Bahnhof Ottbergen.

2.6 Grün- und Freiflächenkonzept

2.6.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentlichen Grünfläche wird im Plangebiet eine kleine Freifläche an der Fußwegverbindung zwischen den Wohnstichwegen festgesetzt, die als Aufenthaltsplatz für das Wohnquartier mit Kleinkinderspielmöglichkeit von den zukünftigen Anwohnern selbst gestaltet und gepflegt werden soll.

2.6.2 Private Grünflächen

Der südliche, bis zum Wirtschaftsweg steil ansteigende Plangebietsrand wird als private Grünfläche (Wiese, Weide) gesichert.

2.6.3 Flächen zur Anpflanzung und sonstige Bindung zur Anpflanzung

Im Plangebiet liegt keine Grünsubstanz, die als vorrangig zu erhalten festzusetzen ist. Das gilt auch für die Nutzgärten mit Obstbäumen, die gegen den Willen der bauwilligen Eigentümer nicht so zu erhalten sind.

Als teilweisen Ausgleich für den Eingriff in die Freiraumstruktur werden Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Grundstücke getroffen:

Die Anlage von vernetzten Heckenstrukturen ist ein wesentliches Gestaltungselement für das neue Wohnquartier. Als textliche Festsetzung wird gesichert, daß für die privaten Grundstücksbegrenzungen untereinander nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig sind und daß pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

2.6.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Da die Freirauminanspruchnahme zwangsläufig zur weiteren Flächenversiegelung führt soll das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) gesammelt werden. Dieses könnte zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Andernfalls ist es auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern oder durch dezentrale Muldenversickerung abzuleiten. Die technischen Ausführungsmöglichkeiten werden noch geprüft.

Auf die beabsichtigte Festsetzung unversiegelter Oberflächengestaltung auf den privaten Grundstücken wurde bereits hingewiesen.

3. Sonstige Belange und Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die PESAG - Abteilung Höxter.

Die Gas- und Wasserversorgung wird durch die Gas- und Wasserversorgung Höxter GmbH sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Kläranlage Ottbergen. Auf die alternativen Möglichkeiten der Oberflächenwasserbeseitigung wurde hingewiesen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch eine beauftragte private

Firma.

3.2 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Planbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsprobleme sind weder hinsichtlich Straßenverkehrslärm noch hinsichtlich Gewerbestörungen vorhanden noch für das Wohngebiet zu erwarten.

3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) wird erforderlich und soll durchgeführt werden.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von archäologischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

3.6 Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ist festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung des Bebauungsplangebietes eintritt. Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist jedoch in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfes zu sehen. Zweifellos bedeutet eine Bebauung eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in die freie Landschaft und das mit den bekannten Nachteilen und den ökologischen Auswirkungen.

Aus diesem Grunde sind folgende Faktoren bei der Planung zu berücksichtigen:

- Die Einfügung des neuen Wohnquartiers in das Orts- und Landschaftsbild soll durch Eingrünung des Baugebietes, durch Anpflanzung mit heimischen Gehölzen und ortsgemäße Baukörperhöhenentwicklung, sowie durch die beabsichtigten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gesichert werden.
- Flora und Fauna sind nicht primär nachteilig beeinträchtigt.
- Aufgrund der weiteren Verringerung der Freifläche soll im vorliegenden Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung für das Bebauungsplangebiet zur umweltgerechten Innenentwicklung und zur Verbesserung der ökologischen kleinklimatischen Situation durch Baum- und Heckenpflanzungen beigetragen werden. Dazu gehört auch die in der Gestaltungssatzung geregelte Unzulässigkeit von bodenversiegelnden Befestigungen der privaten Grundstücksfläche und die Überlegungen zur alternativen Nutzung bzw. Ableitung des Dachflächenwassers.

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden abgesehen von den Erschließungsmaßnahmen als Folge der Abrundung der Ortslage Bruchhausen nicht erforderlich, eher ist eine Auslastung und Tragfähigkeit der bestehenden Einrichtungen gegeben.

3.6 Flächenbilanz - wird ergänzt

Gesamtfläche

100,00 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Höxter
Coesfeld, im Juli 1993

WOLTERS PARTNER



Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
Mindener Straße 21, 10589 Berlin