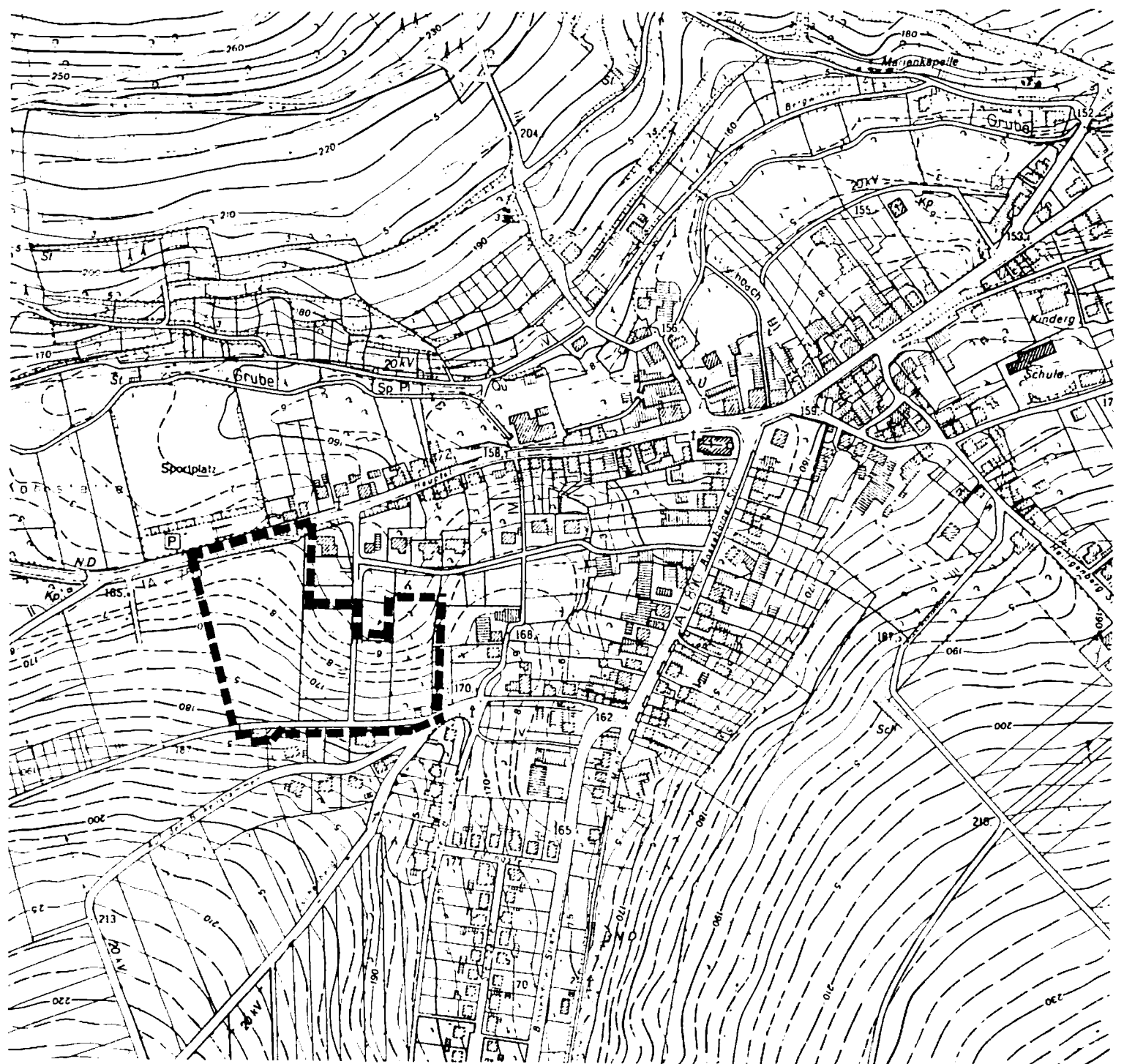
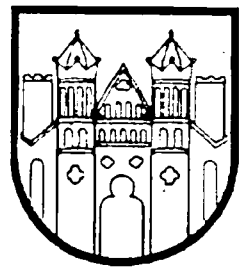


Begründung Bebauungsplan Nr.12/2

Wohnbaufläche westlich und südlich des
Wohngebietes "Auf den Birkenstämmen"

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Stadt Höxter
Ortschaft Ovenhausen



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 12/2

Wohnbaufläche westlich und südlich des
Wohngebietes "Auf den Birkenstämmen"

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Stadt Höxter
Ortschaft Ovenhausen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in westlicher Ortsrandlage der Ortschaft Ovenhausen.

Das Gebiet wird im wesentlichen umgrenzt

- im Norden durch die Hauptstraße (L 755) und das Wohngebiet "Auf den Birkenstämmen",
- im Osten durch das Wohngebiet "Auf den Birkenstämmen",
- im Süden durch die Straße "Prozessionsweg",
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche ca. 130 m westlich der Redegeldstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Ovenhausen

Flur 12

Flurstücke 55, 56 (teilweise), 79 (teilweise), 80 (teilweise), 113 (teilweise), 141, 209, 210
(teilweise), 216, 217 und 251 (teilweise).

II. Erforderlichkeit und Zielsetzung der verbindlichen Bauleitplanung

1. Städtebauliche Situation

Das in Aussicht genommene Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Ovenhausen ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter das vorgesehene Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 16.05.1992 wirksam; dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird damit entsprochen.

Die nach wie vor bestehende erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum erfordert eine zügige Ausweisung von Wohnbauflächen; es besteht ein dringender Wohnbedarf.

Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet im westlichen und südlichen Anschluß an das Wohngebiet "Auf den Birkenstämmen" beabsichtigt.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

In Anlehnung an das nördlich und östlich angrenzende Wohngebiet "Auf den Birkenstämmen" soll ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und ausbaufähigem Dachgeschoß festgesetzt werden, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Zur Sicherung des Bestandsschutzes und zur Eigenentwicklung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes soll die westlich angrenzende zur Bebauung vorgesehene Fläche bis zur Straße "Prozessionsweg" als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die Anzahl der Wohnungen soll mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Diese Begrenzung ist gewählt worden, um die angestrebte Nutzungsart mit einer überwiegend Einfamilienhausbebauung sicherzustellen und unerwünschten Umstrukturierungen dieser beabsichtigten städtebaulichen Eigenart entgegenzuwirken.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll auf 500 qm festgelegt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen und die Festsetzung eines Pflanzgebotes im Übergang zur freien Landschaft in der Ortsrandlage sollen ein Mindestmaß an naturräumlicher Einfügung gewährleisten.

2.2 Erschließung

Die fahrverkehrliche Erschließung des überwiegenden Teils des Plangebietes (20 von 28 Wohneinheiten) erfolgt von der Redegeldstraße aus, die aufgrund der vorhandenen Ausbaukriterien diese Belastung aufnehmen kann.

Der südliche (obere) Teil der jetzigen Wegeführung der Redegeldstraße als Wirtschaftsweg im Anschluß an die Straße "Prozessionsweg" soll fahrverkehrlich abgebunden werden und nur als Fuß- und Radwegverbindung verbleiben. Dies wird für erforderlich erachtet, um unerwünschten Verkehr zwischen der L 890 (Bosseborner Straße) und der L 755 (Hauptstraße) durch die hier tangierten Wohngebiete westlich und südlich des Dorfkerns auszuschließen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Durch den im Jahre 1992 in Betrieb genommenen Verbindungssammler zwischen der Ortschaft Ovenhausen und der Kläranlage in Höxter können Abwässer direkt der Kläranlage zugeführt werden.

Zur Sicherung einer geordneten Entwässerung der geplanten Baugrundstücke nördlich (unterhalb) der Straße "Prozessionsweg" wird eine Fläche mit Leitungsrecht unterhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

2.3 Öffentliche Grünfläche

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein ca. 400 qm großer Kinderspielplatz mit Zugangswegen zum Fußweg Redegeldstraße und zum Prozessionsweg festgesetzt, der dem Bedarf zur Einrichtung einer Spielplatzfläche für Kleinkinder in zentraler Lage für die Wohngebiete zwischen der L 755 und der L 890 Rechnung tragen soll.

III. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für die geplante Wohnbaunutzung (ca. 28 freistehende Wohngebäude) mit großflächigen Hausgärten) einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen werden derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und Weideflächen in Anspruch genommen.

Als Ausgleich werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

1. Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes je Baugrundstück im Vorgartenbereich.
2. Pflanzgebot an der Westgrenze des Plangebiets zur freien Landschaft (je 50 qm Pflanzfläche: ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum; auf der übrigen Fläche: heimische Sträucher).

Die Beurteilung der mit den geplanten Festsetzungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist der beiliegenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen zu entnehmen.

Ein Ausgleich des unter 10 % berechneten Bilanzdefizits wird aufgrund der beabsichtigten Wohnsiedlungsstruktur (freistehende Einfamilienhausbebauung/großflächige Hausgärten) für nicht erforderlich erachtet.

IV. Bodenordnung

Im Hinblick auf die vorgegebene Grundstücksstruktur ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

V. Aufwand für Erschließungsanlagen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden folgende Kosten überschlägig ermittelt:

1. Grunderwerb	50.000,00 DM
2. Entwässerung	450.000,00 DM
3. Verkehrsflächen	450.000,00 DM
4. Beleuchtung	<u>30.000,00 DM</u>
	<u>980.000,00 DM</u>

Höxter, den 2. März 1995

STADT HÖXTER
Der **Stadtdirektor**
In Vertretung



Specht
Erster Beigeordneter

Anlage

Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 12/2
auf Natur und Landschaft
(zu Abschnitt III)

**Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft durch den
Bebauungsplan Nr. 12/2 "Wohnbaufläche westlich und südlich des Wohngebietes 'Auf
den Birkenstämmen' Gemarkung Ovenhausen, Flur 12"
Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/2 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.

Das angewandte Bewertungsmodell wurde vor ca. 2 Jahren von der Stadt Hamm entwickelt. Die Bezirksregierung in Arnsberg hält diesen methodisch gewählten Ansatz zur Ermittlung des Eingriffs und der ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für völlig ausreichend.

Mit einem von der Stadt Mainz übernommenen, dem rheinlandpfälzischen Landschaftsrecht entlehnten Bewertungsrahmen (s. Anlage 3) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum einen die Landschafts- und Siedlungsraumbereiche als Bestand ermittelt und bewertet und zum anderen die geplanten Flächennutzungen als "Planung" in gleicher Weise bilanziert.

Beide Bilanzen gegenübergestellt geben eine Gesamtbilanz.

- Bei einem Bilanzüberschuß bzw. bei einer ausgeglichenen Bilanz ist der Eingriff hinreichend kompensiert.
- Bei einem Bilanzdefizit sind die durch den Bebauungsplan festgelegten Eingriffe planerisch nicht im ausreichenden Maße ausgeglichen worden.

Bewertung-Bestand

Der Bebauungsplan umfaßt ca. 2,6 Hektar.

Die Flurstücke werden derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen oder als Weideflächen genutzt.

Die detaillierte Flächenbilanz und deren Bewertung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Bewertungszahl-Bestand

9.137 Punkte.

Bewertung-Planung

In der Planung ist vorgesehen

28 Wohnhäuser mit entsprechenden Hausgärten

Pflanzgebot für Hausgärten - je Baugrundstück ist im Vorgartenbereich ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Erforderliche Verkehrswege

Kinderspielplatz

Pflanzstreifen - gut strukturierte Hecker (Vogelschutzgehölze)

Bewertungszahl-Planung

8.424 Punkte

Bilanzdefizit

Das Bilanzdefizit (Bestand minus Planung) beträgt 713 Punkte.

Das Bilanzdefizit ist < 10 % und daher vernachlässigbar. Ein weiterer Ausgleich wird nicht für erforderlich gehalten.



Dierkes

Bewertungsrahmen

für bestehende und geplante
Flächennutzungen (Biotoptypen)

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0	16. Brachflächen/ Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1	17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
3. Begrünte Dachflächen Rasengitterflächen Übererdete Tiefgarage	0,2	18. Laub-Mischwald Laub-Nadel-Mischwald	0,8
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3	19. Nadelwald	0,5
5. Extensive Ackerfläche	0,8	20. Feldgehölz/ Hecken/ stufige Waldränder	0,7
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Industrie- u. Gewerbegebieten	0,3	21. Einzelbäume/ Baumgruppen/ Alleen	0,8
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4	22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
8. Kleingartenanlagen	0,4	23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5	24. naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
10. Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8	25. Verkehrsgrün	0,3
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6	26. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4	27. 1-reihige Baumpflanzungen in Verkehrsstraßen	0,1
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7	28. 2-reihige Baumpflanzungen in Verkehrsstraßen	0,2
14. Baumschulen, Obstpflanzungen	0,4		
15. Streuobstwiesen	0,9		

Ann. zu 27. u. 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der
jeweiligen Verkehrsfläche



Der Oberstadtdirektor der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

bestenfalls

Folker Fletcher

12551

358

Report made year 9137

Anlage 3

Bewertung-Planung

Gesamtfläche B.-Plan ohne Prozessionsweg - 25.946 qm -

davon	Fläche	Bewertungs- faktor	Bewertungs- zahl
- Verkehrsfläche Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	2.440 qm	0,0	0
- Pflanzgebot gut strukturierte Hecke	900 qm	0,7	630
- Versiegelung durch Bebauung	28 x 120 qm 3.360 qm	0,0	0
- öffentliche Grünfläche	400 qm	0,5	200
- Hausgärten mit Pflanzgebot	28 x 20 qm 560 qm	0,5	280
- Hausgärten ohne Pflanzgebot	18.846	0,4	<u>7.314</u>
Gesamtsumme Bewertungszahl			8.424