

# Ergänzungssatzung »Westlich der Gärtnerstraße« Begründung

Gemeinde Hiddenhausen

<b>1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich</b>	<b>2</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2. Aufstellungsanlass</b>	<b>2</b>	
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>	
<b>4. Städtebauliche Einbindung und derzeitige Nutzung des Plangebiets</b>	<b>2</b>	
<b>5. Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung</b>	<b>2</b>	
5.1 Einfügungsgebot	2	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Fläche	3	
5.3 Erschließung/Ruhender Verkehr/ÖPNV	4	
5.4 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	4	
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>	
<b>7. Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>	
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>6</b>	

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## **1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich**

Der Planungsausschuß der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 beschlossen, im Ortsteil Eilshausen westlich der Gärtnerstraße eine Ergänzungssatzung „Westlich Gärtnerstraße“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet umfasst eine ca. 80 m tiefe und 110 m breite Fläche westlich der Gärtnerstraße.

## **2. Aufstellungsanlass**

Um auf die Nachfrage reagieren und kurzfristig Bauland schaffen zu können, soll angrenzend an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ die Ergänzungssatzung „Westlich der Gärtnerstraße“ aufgestellt werden.

Mit der Realisierung der Ergänzungssatzung können ca. 15 bis 17 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser zur Verfügung gestellt werden.

## **3. Planungsvorgaben**

Der geplante Satzungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## **4. Städtebauliche Einbindung und derzeitige Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt ca. 1000 m von einem Kindergarten und einer Schule entfernt.

Das Gelände steigt nach Nordosten um ca. 5,0 m an.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünlandbrache) kann durch die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Gärtnerstraße sowie einen zusätzlichen Erschließungsstich in den rückwärtigen Bereich erschlossen werden.

## **5. Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung**

### **5.1 Einfügungsgebot**

Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die vorliegende Satzung sieht eine Ergänzung der vorhandenen einseitigen Bebauung der Gärtnerstraße und die Erschließung der im rückwärtigen Bereich der Gärtnerstraße gelegenen Flächen über einen zusätzlichen Erschließungsstich vor.

Die Erschließung ist so konzipiert, dass bei Bedarf auch die sehr tiefen Grundstücke nördlich und südlich des Satzungsbereiches erschlossen werden können.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Fläche**

Entsprechend der angrenzenden Bebauung ist im Plangebiet Wohnnutzung im Sinne des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Zur Gärtnerstraße hin werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser und Hausgruppen als zulässig festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich wird die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um an dieser Stelle eine ungewollte bauliche Verdichtung auszuschließen.

Die Geschossigkeit der vorgesehenen Bebauung wird mit max. zweigeschossig, die Firsthöhe mit max. 10,50 m, die Traufhöhe mit max. 4,50 m sowie die Firstrichtung entsprechend der umgebenden Bebauung parallel zur Gärtnerstraße festgesetzt, um so das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Situation zu gewährleisten.

Bezugshöhe für die Festsetzung zur Baukörperhöhe ist das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.

Die überbaubare Fläche wird entsprechend großzügig durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5.3 Erschließung/Ruhender Verkehr/ÖPNV**

Die Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude erfolgt über die Gärtnerstraße und für den inneren Teil des Plangebietes über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Auf eine Gestaltung der Straße mit wasserdurchlässigem Pflaster wird hingewiesen, um die Kapazität der vorhandenen Kanalisation durch anfallendes Niederschlagswasser nicht zu übersteigen.

Erforderliche Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

Der Ortsteil Eilshausen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **5.4 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Der Bebauungsplan enthält folgende textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sowie gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB, die sowohl zur Gestaltung als auch zur ökologischen Vernetzung des Baugebietes mit dem Freiraum beitragen sollen:

- Pro 250 qm privater Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken hat ausnahmslos mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen zu erfolgen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für die nicht überbaubaren befestigten Bereiche (Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege) gänzlich bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig sind. Die befestigten Grundstücksteile sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterungen mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) auszuführen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **• Strom-/ Gas-/Wasserversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Minden - Ravensberg GmbH, die Gasversorgung und Wasserversorgung durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH.

### **• Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

- **Abwasserbeseitigung**

- Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird in die Mischwasserkanäle in der Gärtnerstraße bzw. den Hohlweg eingeleitet und der gemeindlichen Kläranlage mit ausreichender Dimensionierung zugeführt.

- Niederschlagswasser:

Die Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers wurden gem. § 51 a LWG NW durch die Gemeinde Hiddenhausen geprüft. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist demnach eine Versickerung nicht oder nur bedingt möglich. Um eine Überlastung der Mischwasserkanalisation auszuschließen wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zwischenzuspeichern und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Es wird daher festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen mit einem maximal zulässigen Drosselabfluß von 10 l/s je ha angeschlossene Fläche der Kanalisation zuzuführen ist. Zur Rückhaltung des Wassers auf den Grundstücken ist ein Mindest-Speichervolumen (z. B. in Zisternen) von 40 l/qm befestigter Fläche sicherzustellen. Zur Ableitung von Niederschlagswasser bei gefülltem Speicher wird ein Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal gestattet.

## **7. Sonstige Belange**

- **Immissionsschutz**

Immissionen, die sich nachteilig auf des Plangebiet auswirken können, sind nicht vorhanden.

- **Altlasten**

Altlasten sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

- **Denkmalschutz**

Oberirdische Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung der Ergänzungssatzung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG verbunden, der nach § 1a BauGB auszugleichen ist.

Bei dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur

und Landschaft sind zur Minimierung des Eingriffsumfangs folgende Faktoren berücksichtigt worden:

- **Boden- und Wasserhaushalt**

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens und eine Grundwasserneubildung weitestgehend zu erhalten, wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen wird hingewiesen.

- **Arten- und Biotopschutz**

Der vorhandene Biototyp Grünlandbrache kann nicht erhalten werden. Mit der Anlage von Gärten und der Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze im privaten Bereich wird ein anders gearteter Biototyp geschaffen.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Die Einfügung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird sowohl durch die Festsetzungen zur ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung und die beabsichtigten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung als auch durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen erzielt.

- **Ausgleichsbilanzierung**

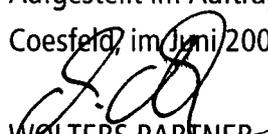
Die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 24.000 Biotopwertpunkten. Das Defizit wird extern im Öko-Pool der Gemeinde Hiddenhausen ausgeglichen. Vorgesehen ist die Aufforstung einer Ackerfläche (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 212) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,82 ha	–	100,0 %
• Allgemeines Wohngebiet	0,72 ha	–	87,8 %
• Verkehrsfläche	0,10 ha	–	12,2 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen

Coesfeld, im Juni 2000

  
WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**Anhang**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Tabelle 4 stellt dar, wie groß die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme ist.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 zugrundegelegt. Die Überschreitung bleibt zulässig. Im Plangebiet sind Teilbereiche mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, daß bei Einzelhäusern keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ notwendig wird. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf kleineren Grundstücken kann dagegen eine Überschreitung erforderlich werden, die aber die GRZ von 0,5 selten überschreitet. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann insgesamt für das Plangebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,45 gerechnet werden.

\* NRW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: **Biotopwert vor dem Eingriff**

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				Einzelflächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	
5.1	Brache	8.218,00	4,00	1,00	4,00	32.872,00
<b>Summe G1</b>		<b>8.218,00</b>				<b>32.872,00</b>

**Ergänzungssatzung**  
**„Westlich Gärtnerstraße“**  
 Gemeinde Hiddenhausen

Tabelle Nr. 2: **Biotopwert nach dem Eingriff**

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		7.241,00				7.965,00
1.1	Versiegelte Fläche	3.258,50	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.982,50	2,00	1,00	2,00	7.965,00
<b>Verkehrsfläche</b>		977,00				488,50
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	977,00	0,50	1,00	0,50	488,50
<b>Summe G 2</b>		<b>8.218,00</b>				<b>8.453,50</b>

Tabelle Nr. 3: **Biotopwertdifferenz**

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	<b>8.453,50</b>	-	<b>32.872,00</b>	=	<b>-24.418,50</b>
<b>Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von</b>	<b>-24.419</b>		<b>Biotopwertpunkten</b>		

Tabelle Nr. 4: **Flächengröße der externen Ausgleichsmaßnahme**

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Bestand: Acker	6.104,63	2,00	1,00	2,00	12.209,25
6.7	Planung:Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen (Buchen)	6.104,63	6,00	1,00	6,00	36.627,75
<b>Ökologische Aufwertung der Fläche</b>						<b>24.418,50</b>

Mit der Aufforstung von ca. 6.105 qm Ackerland mit standortheimischen Laubgehölzen (Buchen) wäre – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.