

# Bebauungsplan

Nr.: I / ST 9/1-1-EA-

## Teilplan 1

**„Wochenendhausgebiet südlich  
Senner Hellweg“**

Satzung

Begründung

48

Bebauungsplan Nr. I/St 9/1 - 1

Begründung: (i.d. Fass. d. Satzungsbeschlusses v. 29.10.81)

A) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/St 9/1 - 1 "Wochenendhausgebiet südlich Senner Hellweg", Teilplan 1, für das Gebiet zwischen den Straßen Senner Hellweg, Markengrund, Planstraße 8042 und 8043 aufgestellt. Den Aufstellungsbeschuß zu dem Bebauungsplan für das gesamte Wochenendhausgebiet südlich der Straße Senner Hellweg - mit Ausnahme des Gebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/St 903 - hat der Rat der Stadt bereits am 16.12.1975 gefaßt.

Aus Gründen einer besseren Übersicht und Verfahrensweise ist jedoch eine Gliederung dieses gesamten Gebietes in 2 Teilpläne und somit eine geänderte Festsetzung der Plangebietsgrenzen gegenüber dem Aufstellungsbeschuß vom 16.12.1975 erforderlich.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes Nr. I/St 9/1 - 1 ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der früher für dieses Gebiet rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. I/St 9/1 ist vom Verwaltungsgericht Minden im November 1968 außer Kraft gesetzt worden.

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere notwendig, um

1. die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen zu schaffen und die dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung des Brandschutzes zu sichern.

Bis auf geringe Ergänzungen und Erweiterungen entspricht die festgesetzte Grundkonzeption der Erschließung den vorhandenen, jedoch nicht ausgebauten Wegen. Besonders im Hinblick auf den erforderlichen Brandschutz soll nach den neuen Planfestsetzungen die Haupterschließung des Gebietes über die Straßen Markengrund, Planstraße 8039, Planstraße 8042 und Planstraße 8043 erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche dieser Straßen wird deshalb in einer Breite von mindestens 10,00 m festgesetzt. Bei dieser Breite können die Straßenflächen gleichzeitig als Brandschneisen dienen. Lt. Hinweis im Bebauungsplan ist vorgesehen, daß der Mittelteil dieser öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m befestigt werden soll; die beiderseitig verbleibenden 2,25 m breiten Randstreifen sollen als Straßenbegleitflächen im Bedarfsfall als Ausweichfläche für den Kraftfahrzeugverkehr dienen.

Für die übrigen ausgewiesenen öffentlichen, befahrbaren Erschließungswege ist eine Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzt, die in einem 3,00 m breiten befestigten Mittelteil und je 1,00 m breiten Begleitstreifen ausgebaut werden soll. Die Begleitfläche kann im Bedarfsfall als Ausweichfläche für den Kraftfahrzeugverkehr dienen.

Als Voraussetzung für die Schaffung von untergeordneten Grundstückerschließungen sind nunmehr im Bebauungsplan Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Eine Notwendigkeit für die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen besteht in diesen Fällen nicht.

2. durch die Planfestsetzungen für das Wochenendhausgebiet den Erkenntnissen und Erfordernissen des Brandschutzes Rechnung tragen zu können. Wie bereits unter 1. der Begründung aufgeführt, wird dieses durch die Festsetzung und den späteren Ausbau von ausreichend breiten und öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet, die gleichzeitig als Brandschneisen dienen. Lt. Hinweis ist im Bebauungsplan außerdem eine Löschwasserleitung mit Unterflur-Hydranten dargestellt.

3. für das Wochenendhausgebiet durch neue Planfestsetzungen die bauliche Weiterentwicklung entsprechend dem größeren Bedarf zu sichern.

Ziel der städtebaulichen Ordnung ist u. a. die weitgehende Erhaltung der Sennelandschaft. Deshalb wird durch den Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,03 festgesetzt; dies bedeutet, daß bei einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 50 qm - wie im Bebauungsplan ausgewiesen - das Gesamtgrundstück eine Mindestgröße von 1.500 qm erhalten muß.

Außerdem ist im Bebauungsplan die Mindestgrundstücksgröße mit 2.000 qm festgelegt, die nur als Ausnahme bis auf 1.500 qm reduziert werden darf. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von auf Einzelgrundstücke bezogene Baugrenzen wird erreicht, daß die Stellung der Wochenendhäuser besser der vorhandenen Topographie und dem vorhandenen Baubestand angepaßt werden kann.

Um den Erfordernissen zur Erhaltung des Waldes Rechnung zu tragen, sind im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bebauungsplan die Baugrenzen so festgesetzt worden, daß entsprechend dem gem. Rd. Erl. des Innenministers - V C 2/V A 1 - 901.11 - 100/83 - u. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - IV A 525 - 05 - 00.00 - v. 18.07.1975 zwischen den überbaubaren Teilflächen und dem Waldrand ein Abstand in einer Breite von 35 m eingehalten wird, soweit dies hinsichtlich des vorhandenen Baubestandes vertretbar ist.

Die zulässige Ausholungsfläche im unmittelbaren Bereich der zulässigen baulichen Anlagen wird auf max. 20 % der Gesamtgrundstücksgröße begrenzt. Ausholungen über diese Fläche hinaus sind nach dem Text des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn Ersatzaufforstungen durch überwiegend im Sennebereich bodenständige, heimische Laubgehölze vorgenommen werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Sennelandschaft in ihrem Charakter zu erhalten und stellt gleichzeitig eine Verbesserung des Brandschutzes in diesem Gebiet dar.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes entsprechen den Festsetzungen, die in dem für das nördlich der Straße Senner Hellweg gelegene Wochenendhausgebiet neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. I/St 9/2 - 1 getroffen worden sind. Dadurch wird gewährleistet, daß alle Baugrundstücke im Gesamt-Wochenendhausgebiet in diesem Bereich gleichen Festsetzungen unterliegen.

#### B) Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet evtl. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

C) Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von 442.000,-- DM (Kosten für Straßen- und Wegebau ohne Beleuchtung sowie Brandschutzmaßnahmen - Löschwasserleitungen).

I.V.

Hotzan

Hotzan  
Beigeordneter für das Bauwesen