

Vorabinformationen zu baulichen und planungsrechtlichen Besonderheiten im Baugebiet „Junkern Feld“

Für das Baugebiet „Junkern Feld“ in Riege wurde 2021 ein Bebauungsplan verabschiedet, der von zukünftigen Bauherren bei Planung und Errichtung ihrer Gebäude, aber auch bei der Herrichtung ihres Grundstückes und bei der Planung Anlage von Außenanlagen, wie z.B. Grundstückszufahrten und Gärten zu beachten ist.

Aufgrund der Lage des Gebietes sind insbesondere entwässerungstechnische und erschließungstechnische Belange zu beachten, die im Folgenden weiter erläutert werden.

Hinweise zur verkehrlichen Erschließung

Das Baugebiet bindet über eine Erschließungsstraße an die Detmolder Straße an. Da sich im Baugebiet keine Regenwasserkanalisation befindet, müssen sowohl öffentliche als auch private Flächen über Versickerungsanlagen das Niederschlagswasser versickern.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Flächen, also insbesondere Straßenfläche und öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend Versickerungsmulden angelegt. Die Versickerungsmulden sind so geplant, dass Grundstückszufahrten und fußläufige Zugänge zu den **Grundstücken Nr. 4, 23, 24 und 25** nur an den durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bereichen zu errichten sind.

Die Grundstückszufahrten und -zugänge sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hövelhof auf das höchstzulässige Maß mit einer Zugangs- und Zufahrtsbreite von insgesamt 6,0 m angelegt und sind von zukünftigen Eigentümern anzunehmen und in die Bauvorhabenplanung einzubeziehen. Eine abweichende Planung ist unzulässig und führt zur Ablehnung eines Bauantrages oder einer Genehmigungsfreistellung.

Die **Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22** sind nur über die jeweiligen Stichwege zu erschließen. Eine Erschließung von der Hauptdurchfahrtsstraße ist nicht zulässig. Die maximale Zugangs- und Zufahrtsbreite beträgt auch hier gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde 6,0m. Die Nicht-Beachtung führt ebenfalls zu einer Ablehnung des Bauantrages oder der Genehmigungsfreistellung.

Hinweise zur privaten Grundstücksentwässerung

Das Baugebiet verfügt über keinen Regenwasserkanal. Für die Regenentwässerung ist zwingend die Anlage einer Versickerung auf dem Grundstück erforderlich. Die „Anforderungsfestsetzungen zur Herstellung der Versickerungsanlage, Baugrunderkundung“ werden durch die Gemeinde Hövelhof zur Verfügung gestellt und sind von zukünftigen Eigentümern bei der Anlage von Versickerungsmöglichkeiten zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind im Rahmen des Entwässerungsantrages bei der Gemeinde einzureichen.

Die private Regenentwässerung über die straßenbegleitenden Versickerungsmulden und über die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Die versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze, sind mit geringem Gefälle und wasserdurchlässig herzustellen.

Baugrundauffüllung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet ist die Auffüllung der Grundstücke mit Bodenmaterial durch die Eigentümer erforderlich, um die notwendigen Grundwasserflurabstände einzuhalten. Im Bereich der privaten Versickerungsmulde muss die Geländeauffüllung aus durchlässigem Geogensand (z.B. anstehendes Aushubmaterial; $k_f = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$) bestehen und die chemische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden (LAGA_{Boden} Z0). Flächenauffüllungen, die nicht zur Versickerungsanlage zählen, sind mit einem wasserrechtlich unbedenklichen Füllmaterial herzustellen.

Die zukünftigen Eigentümer sind verpflichtet, die Grundstücke bis auf die in dem Bebauungsplan zugehörigen Lageplan des Ingenieurbüros Drilling aufgeführten Höhen aufzufüllen. Der Lageplan ist Teil des Bebauungsplanes und damit zwingend zu beachten und umzusetzen. Eine Nicht-Beachtung stellt einen Verstoß gegen das geltende Baurecht dar. Eine ordnungsbehördliche Verfolgung bei Nicht-Beachtung behält sich die Gemeinde vor.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Planung des Straßenendausbaus fertiggestellt. Eigentümer sollten die Endausbauplanung bei der Anlage ihrer Außenanlagen, insbesondere im Hinblick auf erforderliche Geländehöhen beachten. Zusätzlich ist die Einhaltung von Höhenangaben über das örtliche Baurecht vorgeschrieben. Der Hinweis darauf dient einem reibungslosen Ablauf des zukünftigen Straßenendausbaus. Sollten zum Zeitpunkt des Endausbaus Abweichungen von Geländehöhen auf privaten Grundstücken sichtbar werden, die sich nicht mit der Straßenendausbauplanung vereinbaren lassen, ist die Gemeinde gezwungen eine Anpassung an das Baurecht ggfs. auch ordnungsbehördlich anzuordnen. Daher ist es im Sinne der zukünftigen Eigentümer und der Gemeinde, dass die angegebenen Höhen durch die Eigentümer eingehalten werden, um unnötige Kosten und ordnungsbehördliche Verfahren zu vermeiden.

Sonstige Hinweise

Entlang der Erschließungsstraße werden im Endausbauzustand südlich öffentliche Stellplätze und Straßenbegleitgrün in Form von heimischen Bäumen angelegt. Die Anpflanzung der Bäume dient der Begrünung und Gestaltung des Wohnquartiers und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze ist ebenso im Sinne der Allgemeinheit und soll ungeregeltem Parkverhalten innerhalb des Quartiers entgegenwirken.

Darüber hinaus sind die Standorte der Straßenbeleuchtungsanlagen bereits abschließend festgelegt.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages wird mit den jeweiligen Käufern ein gesonderter Gesprächstermin vereinbart, in dem die baurechtlichen Belange zum jeweiligen Grundstück genau erläutert werden.

14.02.2022

Senne Gemeinde Hövelhof

- Der Bürgermeister -