

S T A D T P E T E R S H A G E N

Bebauungsplan Nr. 18

" Schwefeld "

II. 2 B E G R Ü N D U N G

Entwurf und Planbearbeitung:

STADT PETERSHAGEN

Der Stadtdirektor

- Bauamt -

Petershagen, den 21. Juli 1981

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I.S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I.S. 949) wird der Bebauungsplan Nr. 18 "Schwefeld" für das Gebiet Förthofstraße - Sandkuhle - und Möllerskamp aufgestellt.

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

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, der Förderung der Eigentumbildung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die vorhandene Bebauung westlich und östlich des Plangebietes stellt einen älteren Siedlungsansatz mit überwiegend 1 1/2- und 2-geschossiger Wohnhausbebauung dar.

Das dazwischen liegende Plangebiet enthält 1 Flurstück im privaten Besitz und die öffentlichen Straßenflächen Möllerskamp und Sandkuhle.

Auf der privaten Fläche steht im nordöstlichen Bereich eine Windmühlenuine mit gemauertem Schaft. Diese ist nicht als denkmalswürdig anerkannt und wird überplant.

Durch diesen Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes bei Anpassung an die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich gesichert.

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist schon das Ziel der städtebaulichen Entwicklung niedergelegt worden. Dieser Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als MD(W)-Dorfgebiet mit Vorrang "Wohnen"-.

Nach den Bebauungsplanfestsetzungen wird eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze ermöglicht. Dies bedeutet, daß eine II- und eine I-geschossige Bebauung entstehen kann.

Im Plangebiet ist ein Spielplatz vorgesehen. Er erfüllt die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich - Spielbereich B - und für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe - Spielbereich C- Außerdem ist außerhalb des Plangebietes etwa in 500 m Entfernung ein Spielplatz von etwa 2500 m² vorhanden, der dem Spielbereich A zuzuordnen ist.

2. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für einen funktionsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Für die geplante innere Wohnbebauung wird eine Erschließungsstraße erforderlich. Sie endet mit einem Wendehammer. Um einen verkehrsgerechten Ausbau der übrigen vorhandenen Straßen zu ermöglichen, ist zum Teil eine Inanspruchnahme der privaten Grundstücksfläche - Verbreiterung auf 8,50 m - unumgänglich. Die Fahrbahnen sollen so gestaltet werden, daß ein schnelles, gradliniges Befahren verhindert wird, z.B. Führung der Hochborde, Bepflanzungen, Abknickungen. Somit ergibt sich auch eine gewisse Verkehrsberuhigung. Für den ruhenden Verkehr stehen am Wendehammer Stellflächen zur Verfügung.

C. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet 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

D. Kostenschätzung

Straßenbau	360.000,--	DM
Kanalisation	350.000,--	DM
Wasserversorgung	20.000,--	DM
Beleuchtung	10.000,--	DM
<hr/>		
Kosten insgesamt	740.000,--	DM
<hr/>		

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach BBauG und Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Petershagen zurück

E. Erschließungsanlagen im Sinne § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen anzusehen, sowie Parkflächen, Grünanlagen und Kinderspielplatz innerhalb des Baugebietes

Für die Durchführung nach Erreichung des Planzieles ist ein Zeitraum von 4 - 6 Jahren vorgesehen.

Petershagen, den 22.10.1981

Der Bürgermeister

Krömer
.....

Der Stadtdirektor

Stamm
.....

