



DR. KLAPHECK KURFÜRSTENWALL 7 - 45657 RECKLINGHAUSEN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
ARCHITEKT AKNW  
DR. ING. HERMANN KLAPHECK

KURFÜRSTENWALL 7, 45657 RECKLINGHAUSEN  
RUF 02361/185033  
PRIV. 02366/54330

## **Stadt Petershagen - Ortsteil Wietersheim**

### **Bebauungsplan Nr. 34**

### **"Auf dem Sande"**

### **Begründung**

#### **1. Ausfertigung**

BANKVERBINDUNG VOLKSBANK RECKLINGHAUSEN  
BLZ 426 610 08 KTO. 5 100 547 700

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlaß zur Aufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Ziele der Landesplanung
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
6. Ziele der Stadtplanung
7. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Flächenbilanz
10. Ver- und Entsorgungsanlagen
11. Kosten

## **Begründung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 - Auf dem Sande - Entwurf**

### **1. Anlaß zur Aufstellung**

Im Bereich der Dorflage "Auf dem Sande" in Petershagen, Ortsteil Wietersheim, bestehen noch zwei größere Flächen, die planungsrechtlich zu Wohnbauzwecken vorbereitet werden sollen, Aufgrund eines verstärkten Wohnungsbaubedarfes und der Bereitschaft einer Investorenfirma, die Bereiche zu erschließen, hat der Rat der Stadt Petershagen die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen - hier den Bebauungsplan Nr. 34 - Auf dem Sande

Städtebauliches Ziel ist es, den Gesamtbereich "Auf dem Sande" durch ein geschlossenes Ortsbild abzurunden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 34 - Auf dem Sande - umfaßt einen Bereich, der begrenzt wird

im Norden durch eine im Abstand von 7 m parallel zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 108/28 verlaufenden Grenze,

im Osten durch die östliche Begrenzung der Straße Vogelpohl

im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Flurstücke 346 und

im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße Auf dem Sande.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 - Auf dem Sande



### 3. Planverfahren

Den Beschluß zur Aufstellung faßte der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 20. Juni 1994.

Das Bauamt der Stadt Petershagen beabsichtigt, die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.94 im Verwaltungsgebäude der Stadt Petershagen im Zuge eines Informations- und Anhörungsgespräches durchzuführen.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt; es wird die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Anschließend sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 (1) BauGB beteiligt werden.

#### **4. Ziel der Landesplanung**

Bei der Aufstellung des seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den untergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Zielen abgestimmt. Da der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und landesplanerisch relevante Abweichungen vom Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind, ist davon auszugehen, daß die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen der Landesplanung entsprechen.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

#### **5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**

Die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen gilt als ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklungsplanung in Petershagen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist für den Ortsteil Wietersheim - Bereich "Auf dem Sande" gemischte Baufläche dargestellt.

Die Siedlung "Auf dem Sande" ist durch eine Satzung gem. § 34 (2) BBauG (Bundesbaugesetz) planungsrechtlich abgedeckt und ist bis auf die beiden neuen Bebauungsplanbereiche

- Nr. 34 - Auf dem Sande
- Nr. 35 - Amselweg

völlig erschlossen und bebaut.

## 6. Ziele der Stadtplanung

### 6.1 Allgemeine Planinhalte

Im nördlichen Bereich befindet sich eine ca. 1,7 ha große unbebaute Fläche.

Über eine Wohnstraße sollen von der Straße "Vogelpohl" ca. 20 - 25 Einfamilienhäuser in Einzel- bzw. Doppelhausform erschlossen werden. Diese Straße führt von der Straße Vogelpohl ca. 160 m nach Westen in das neue Baugebiet hinein und knickt dann nach Süden in den Meisenweg, einer vorhandenen Wohnstraße, ab.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen liegen dem Planentwurf zugrunde:

- Dorfgebiet (MD), das ausschließlich dem Wohnen dienen soll,
- eingeschossiger Einfamilienhausbau in Doppelhausform oder als Einzelhäuser, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern als Vollgeschoß auszubilden (siehe textl. Teil 1.2).
- zur passiven Energiegewinnung (Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten) besteht die Möglichkeit, die jeweiligen Baugrenzen zu überschreiten (siehe textl. Teil 1.1).
- Ausbau der neuen Straße als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße - Tempo 30 - Bereich).
- eine Gestaltungssatzung gem. § 81 Abs. 4 BauONW, um die Dachgestaltung, die Gestaltung von Stellplätzen und Vorflächen von Garagen, die Einfriedungen und die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB festgesetzten Pflanzgebotsbereiche einheitlich gestalten zu können.

## **7. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB**

Bei der Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Die vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse stehen der Realisierung des Bebauungsplans entgegen. Um die Rechtsverhältnisse der Grundstücke dem Bebauungsplan und sonstigen baurechtlichen Vorschriften anzupassen, ist eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 - 79) vorgesehen. Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstückstauschverfahren, für das folgende Prinzipien gelten:

- Die Grundstücke für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (z. B. Straßen, Wege, Grünflächen) sind von allen Grundeigentümern zu gleichen Anteilen aufzubringen;
- die Substanz (der Wert) des Grundeigentums wird grundsätzlich nicht vermindert, sondern bleibt für den jeweiligen Inhaber erhalten;
- die Umlegung steht nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Grundeigentümer;
- das Eigentumsrecht an einem Grundstück setzt sich ungebrochen an einem verwandelten Grundstück fort, und zwar durch Beschluß nach öffentlichem Recht.

Die Umlegung stellt zwar einen hoheitlichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, das Eigentum bleibt jedoch nach dem Grundsatz der dringlichen Surrogation erhalten; es geht zu keinem Zeitpunkt des Umlegungsverfahrens unter. Umlegung wahrt die Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes im Gegensatz zur Enteignung, bei der sich fremdes selbständiges Interesse gegenüber dem Eigentümer durchsetzt, und die im Grundsatz auf Entzug des

Eigentums abzielt. Umlegung dient den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer, indem sie die plangerechte zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Planungsgebietes	ca. 18.833,00 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	ca. 2.124,00 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca. 16.709,00 m <sup>2</sup>

## 10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III a Nr. 7 des Wasserschutzgebietes Minden-Aminghausen-Petershagen-Wietersheim (Amtsblatt Regierung Detmold 1978 vom 21.02.78, S. 80 - 85).

Das Plangebiet ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen. Dabei ist zu überprüfen, ob nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser örtlich schadlos versickert werden können. Der Runderlaß des MURL vom 04.01.1988 - MBL NW 1988 S. 164 - "Anforderungen an die örtliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist zu beachten.

Das Plangebiet muß im z. Z. gültigen Abwasserbeseitigungskonzept enthalten sein. Das Abwasserbeseitigungskonzept ist ggf. fortzuschreiben bzw. den Erfordernissen anzupassen, falls das Plangebiet noch keine entsprechende Berücksichtigung gefunden hat.

Die Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Es werden Seitenstreifen speziell für die Versorgungsträger eingeplant sein. Entsprechende Schutzabstände von Pflanzungen zu Leitungen werden nach Rücksprache mit den Versorgungsträgern eingehalten.

## 11. Kosten

11.1	Ausbau der Straßenverkehrsfläche	ca. 320.000,- DM
11.2	Kanalisation in den Erschließungsstraßen	ca. 125.000,- DM
11.3	Begrünung	ca. 7.300,- DM

Hat vorgelegen

Detmold, den ... 4. JULI 95...

Bezirksregierung

I.A.

