

STADT PETERSHAGEN

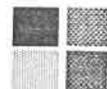
Begründung -Teil C-

**zum Bebauungsplan Nr.40
"Heidkamp"**

in der Ortschaft Ovenstädt

**Offenlegungs-
Ausfertigung**

01.04.1998



planQUADRAT

Deliusstrasse 5, 32457 Porta Westfalica Tel. 05722-25106

Inhaltsverzeichnis

Angaben der Rechtsgrundlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes	4
Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	4
Belange des Immissionsschutzes	5
Eingrünung des Wohngebietes	6
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs	7
Erschließung der Baugrundstücke	7
Altlasten	8

Angaben der Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Heidkamp" umfaßt die Flurstücke 308,461,462, Flur 4 der Gemarkung Ovenstädt und wird begrenzt:

- Im Norden : durch die Nordgrenze des Flurstückes 308
- Im Osten : durch die Ostgrenzen der Flurstücke 308, 461 und 462
- Im Süden : durch die Südgrenze des Flurstückes 461
- Im Westen : durch den Radfernwanderweg Weser

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 5.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen in der Ortschaft Ovenstädt stellt das Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes § 8 Abs.3 im Parallelverfahren erforderlich. In Anpassung an die umliegende Darstellung im Flächennutzungsplan wird eine Dorfgebietserweiterung (MD) notwendig.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz liegt der Stadt Petershagen vor. Weitere Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes

Aufgrund der vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplanes wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 liegende Dorfgebiet grenzt unmittelbar an das vorhandene Dorfgebiet an. Die dorfgbietstypischen Nutzungen wie Landwirtschaftsstellen, Handwerksbetriebe, Gaststätten, Wohngebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe usw. sind für die Ortschaft Ovenstädt prägend.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt die Flächenversiegelung und minimiert dadurch den Eingriff.

Die umgebende Bebauung weist überwiegend eingeschossige, offene Bauweise auf. Diese Gegebenheiten werden in den Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit übernommen, dadurch werden die Bedürfnisse und Eigentumsbildung der Bevölkerung innerhalb des Dorfgebietes bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt.

Um den Bedarf an Wohngebäuden innerhalb der Ortschaft zu decken, sind hier neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen und eine für dieses Gebiet untypische Verdichtung ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Süden und im Hinblick auf die Ortsrandlage und den Übergang zur freien Landschaft des Plangebietes ist für dieses Satzungsgebiet eine maximal eingeschossige Bebauung mit der Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie der Sockelhöhe zur Begrenzung der Kubatur vorgesehen.

Vorgärten

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten. Weiterhin dient die Vorgartenfläche dem Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auch das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°. Die Vielzahl der Hausformen wird dadurch nur unwesentlich eingeschränkt, da nur die für den norddeutschen Raum untypischen flachen Dachneigungen ausgeschlossen werden. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen ist die Mindestdachneigung auf 20° festgesetzt, um so eine Anpassung der Dachgestaltung an die Hauptgebäude zu erreichen. Durch die Begrenzung der Dachgaubenlänge wird eine Verunstaltung der Dachlandschaft verhindert.

Ausrichtung der Gebäude, Hauptfirstrichtung

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird eine Traufständigkeit zur Planstrasse und zur freien Landschaft erreicht, was den Übergang des Dorfgebietes zur freien Landschaft harmonisch und naturnah gestaltet.

Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für Satteldächer sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot, hellbraun bis mittelbraun, sowie schwarz vorgeschrieben. Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für diese Region üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel das neue Baugebiet in die Landschaft und das vorhandene Ortsbild zu integrieren. Sonnenkollektoren sind zulässig um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie weiß in Tönen von beige bis grauweiß, Putze sind ebenfalls weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig, ebenso Holzfassaden naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung. Mit diesen Material- und Farbvorgaben soll ein positiver Beitrag zum Ortsbild erreicht werden und die Überfrachtung mit Materialvielfalt verhindert werden. Aus diesem Grund sind auch Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) ausgeschlossen. Metall- und Glaskonstruktionen, die für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. zulässig sind, beeinflussen das Gesamterscheinungsbild nur unwesentlich und geben den Bauherren für die vg. Gebäudeteile individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Werbeanlagen

Der Ausschluß der Werbeanlagen über das Maß der festgesetzten Größe, erfolgt um optische Störungen für das Dorfgebiet zu vermeiden.

Belange des Immissionsschutzes

Gewerbe

Im Norden befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Die kleinste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 135 m. Damit besteht nach Abstandsliste 1990 (Ministerialblatt NRW Nr. 22 v. 08.05.1990) die Gewährleistung für ausreichenden Abstand.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächen im Norden des Plangebietes werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der zeitgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu gewissen Belästigungen durch Landmaschinengeräusche und Ausbringen von Düngemittel kommen. Diese Belästigungen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar und im Dorfgebiet allgemein zulässig.

Eingrünung des Wohngebietes

Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist, soweit kein Heckenpflanzgebot besteht, ein Baum nach grünordnerischer Festsetzung zu pflanzen. Diese Vorgabe ist zur internen Kompensation des Eingriffs erforderlich und soll eine Grundbegrünung sicherstellen, die der individuellen Ausgestaltung noch genügend Raum läßt.

Pflanzgebot

Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage im Norden harmonisch an die freie Landschaft anzubinden. Dies erfolgt über die Eingrünung der Wohngebietsgrenze im Norden und im Westen mit einer dreireihigen Hecke. Die Anpflanzung dieser Hecke wird als Pflanzgebot festgesetzt und ist zur Kompensation des Eingriffes erforderlich und dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Einfahrten und Stellplätze

Die Einfahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt werden. Es soll daher ein fugenreiches Pflaster wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasser-durchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und Kies verwendet werden.

Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind von den anliegenden Grundstückseigentümern zu pflegen und zu unterhalten. Damit werden die Kosten für die Unterhaltung für die Gemeinde minimiert und somit der öffentliche Haushalt entlastet.

Auf den Verkehrsgrünflächen und in der Versickerungsmulde sind Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16- 18 cm als Alleen oder Baumreihen zu verwenden. Die Bäume sollen im Abstand von 10 Metern unter Freihaltung der Grundstückszufahrten gepflanzt werden.

Als Unterpflanzung der Verkehrsgrünflächen sind die bodendeckenden Gehölze sowie vereinzelt Sträucher zu verwenden oder Landschaftsrasen mit 2 Gehölzen pro 10 m² Rasenfläche.

Durch ausreichend große Baumscheiben (mindestens 2,5 m Breite) ist die Lebensfähigkeit der zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu gewährleisten. Die Alleebäume sollen das Siedlungsbild auflockern und erfüllen gleichzeitig luft-hygienische und landschaftsökologische Funktionen.

Weitere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die äussere Erschließung

Die äussere Erschließung erfolgt über die Ovenstädter Strasse im Osten, dadurch ist das Plangebiet an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

Die innere Erschließung / ruhender Verkehr

Die innere Erschließung wird durch eine öffentliche Stichstrasse mit einem Wendepunkt sichergestellt. Die Breite der Stichstrasse beträgt 6,75 m - 8,00 m (nach Westen hin teilw. 4,0 m mit Rinne), davon werden 2,00 m für die Entwässerungsmulde beansprucht. Im Ergebnis einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System möglich. Der Wendepunkt bietet die Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Ø 18,0 m). Das Plangebiet ist durch eine fussläufige Wegeverbindungen im Westen an den Radfernwanderweg Weser angebunden. Der öffentliche Straßenraum ist ausreichend breit um im Zuge der Ausbauplanung genügend "Besucherstellplätze" anzuordnen. Diese Stellplätze werden über der Sickermulde angeordnet.

Sichtdreieck

Für den Einmündungsbereich der Planstrasse in die Ovenstädter Strasse ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe 0,80 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

Erschließung der Baugrundstücke

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitungen innerhalb der Ovenstädter Straße oder innerhalb der Wegeparzelle 232.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße nach Osten über die Ovenstädter Straße in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Regenwasserverbleib

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken wird auf jeweiligen Grundstücken versickert.

Zum Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von Dipl.-Ing. Scheu & Partner GmbH ein Gutachten vom 24.09.1997 vorgelegt.

Nach diesen Untersuchungen sowie den Aussagen des mit der Erschließungsplanung beauftragten Planungsbüros, der IWA, Minden, ist bei einem Grundwasserspiegel von 1,0 bis 1,5 m unter Geländeoberkante eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System möglich. Diese

Versickerungsart ist sowohl für den öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken möglich. Auf Grund des Grundwasserspiegels, der erfahrungsgemäß zu unterschiedlichen Jahreszeiten Schwankungen unterliegt, werden die zukünftigen Bauherren darauf hingewiesen, daß ggf. bei Bau eines Kellers hier besondere bautechnische Maßnahmen (z.B. Wannenausbildung) zu treffen sind.

Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht ist als Alternativlösung für den Anschluss an den Mischwasserkanal in der Wegeparzelle 232 vorgesehen.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt. Die Trasse für Versorgungsleitungen, die durchgehend von einer Bepflanzung freizuhalten ist, wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit dem EMR abgestimmt.

Deutsche Telekom

Die benötigten angemessenen Flächen zur Verlegung von Leitungen in den jeweiligen öffentlichen Verkehrswegen, werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit der Deutschen Telekom abgestimmt.

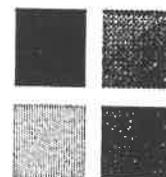
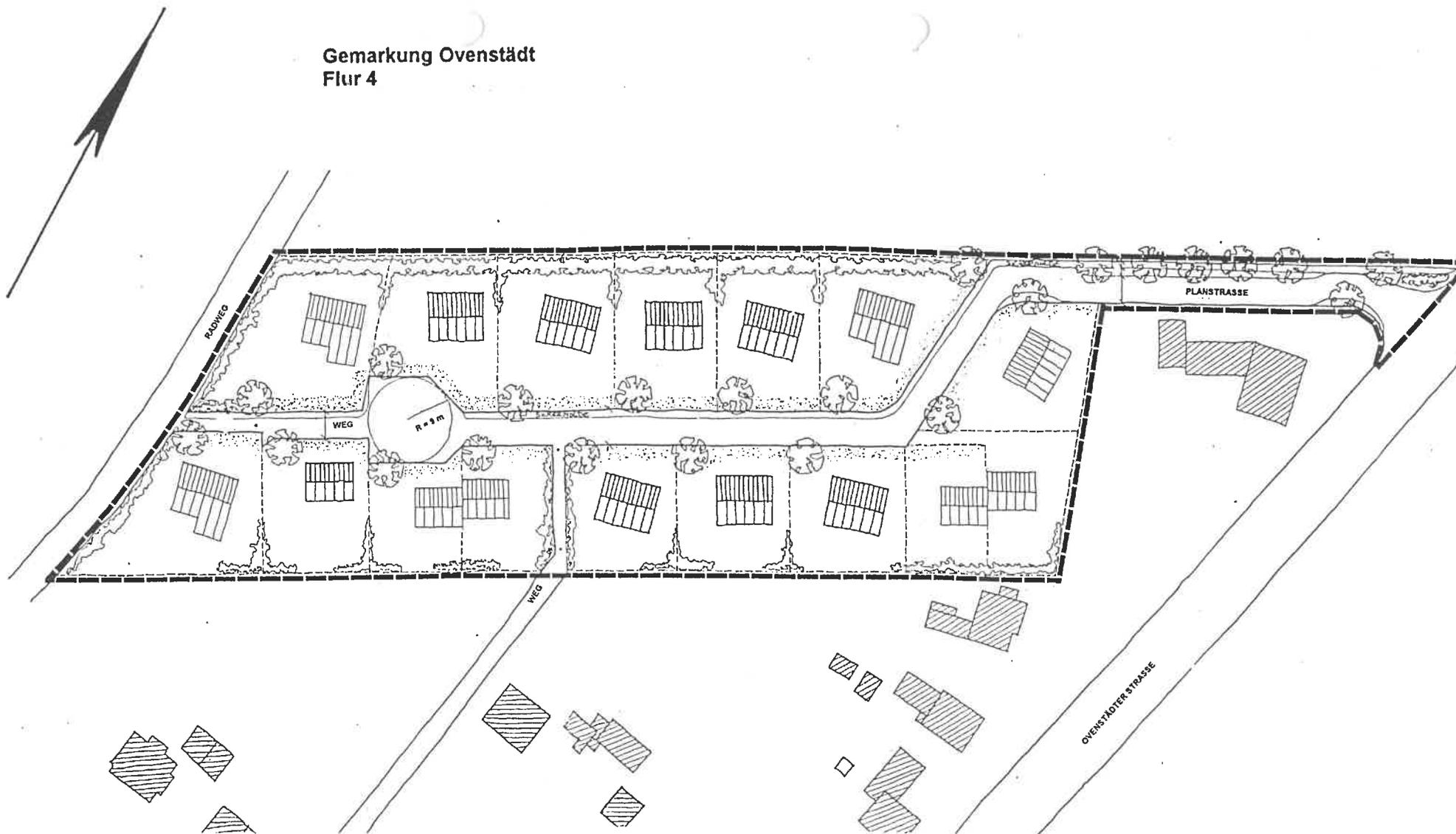
Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

Stadt Petershagen, den _____

Der Bürgermeister

Gemarkung Ovenstädt
Flur 4



Stadt Petershagen
Bebauungsvorschlag
als Anlage zum Bebauungsplan Nr.40
"Heidkamp" in der Ortschaft Ovenstädt

planQUADRAT

32457 PORTA WESTFALICA, DELIUSSTRASSE 5