

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"IM DREIECK-SÜD"

in der Ortschaft Ovenstädt

BEGRÜNDUNG

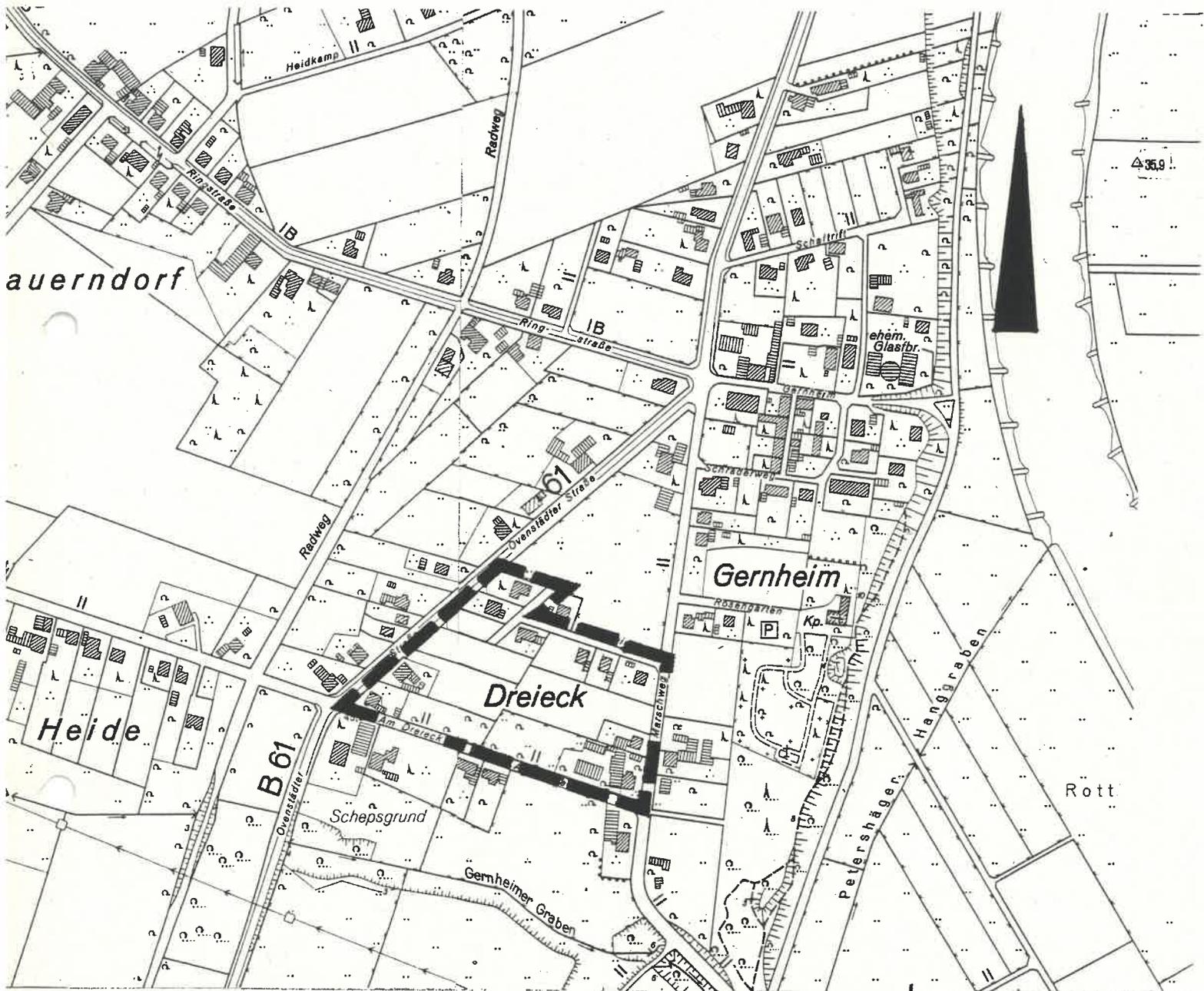
TEIL C

1. Ausfertigung

aufgestellt:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den



435.9

STADT PETERSHAGEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 10000

Ortschaft: Ovenstädt
 Bebauungsplan Nr. 41 "Im Dreieck - Süd"

Zeichenerklärung:

.... Bebauungsplanänderung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Änderungsgebietes

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes**
- 5. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs**
- 6. Technische Ver- und Entsorgung**
- 7. Eingrünung des Plangebietes**
- 8. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 6.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Dreieck-Süd" in der Ortschaft Ovenstädt beschlossen. Am 11.11.1997 wurde der Aufstellungsbeschluss im Amtlichen Kreisblatt veröffentlicht.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortschaftsteil Gernheim der Ortschaft Ovenstädt.

Es wird umgrenzt von folgenden Straßen:

im Westen Ovenstädter Straße
im Süden Am Dreieck
im Osten Marschweg
im Norden Im Dreieck

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

Der Geltungsbereich ist auf dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 ersichtlich. Darstellungen außerhalb des Plangebietes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist das Plangebiet als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

4. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 liegende Dorfgebiet grenzt unmittelbar nördlich an das vorhandene Dorfgebiet an.

Um die im Übersichtsplan dargestellten, bisher nicht bebauten Grundstücke einer Bebauung zuführen zu können und um den Bereich insgesamt städtebaulich zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches erforderlich.

Die dorfgbietstypischen Nutzungen, wie Landwirtschaftsstellen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gaststätten, Wohngebäude usw. sind für die Ortschaft Ovenstädt prägend. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt die Flächenversiegelung und minimiert dadurch den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die vorhandene Bebauung weist eine offene eingeschossige Bebauung auf. Diese Gegebenheiten werden in den Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit übernommen. Dadurch werden die Bedürfnisse und die Eigentumsbildung der Bevölkerung innerhalb des Dorfgbietes bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt.

Um den Bedarf an Wohngebäuden innerhalb der Ortschaft zu decken, sind im Plangebiet neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen und eine für dieses Gebiet untypische Verdichtung ausgeschlossen.

5. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ovenstädter Straße im Westen. Daher ist das Plangebiet an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

Die innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine öffentliche Stichstraße mit einem Wendeplatz sichergestellt. Sie bildet die Fortsetzung der vorhandenen Straße "Im Dreieck". Die Breite beträgt 6,5 m. Der Wendeplatz hat einen Durchmesser von 18,00 m und bietet eine Wendemöglichkeit für ein zweiachsiges Müllfahrzeug. Weiterhin erschließt eine Wohnstraße mit einer Breite von 4,5 m vom Wendeplatz aus die östlichen zwei Grundstücke.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene zentrale Leitungsnetz.

Abwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Kanalisationsnetz der Stadt Petershagen, das zu gegebener Zeit im Plangebiet erweitert wird.

Regenwasser

Aufgrund eines erstellten Gutachtens über die Niederschlagswasserbeseitigung ist seitens der Untergrundverhältnisse ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich. Daher erfolgt die Oberflächenentwässerung über ein Leitungstrennsystem in der Planstraße zum südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Gernheimer Graben. Die Verlegung der Leitung erfolgt zeitgleich mit der Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation.

Müllbeseitigung

Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Stadt beauftragten Unternehmer.

Elektrizitätsversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk (EMR) bereitgestellt. Die Trasse für die Leitungen wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt und zu gegebener Zeit mit dem EMR abgestimmt.

Deutsche Telekom

Die benötigten Flächen zur Verlegung von Leitungen in dem öffentlichen Straßenraum 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 nach dem Altlastenkataster nicht bekannt.

7. Eingrünung des Plangebietes

7.1 Straßenbegleitgrün

Um den Straßenraum optisch einzufassen, sind an den markanten Stellen im Seitenraum der Planstraße einschl. Wendeplatz 5 hochstämmige Winderlinden mit einer jeweiligen Unterpflanzung vorgesehen.

7.2 Pflanzgebot

Parallel zu dem Teilstück der Planstraße (Wohnweg) ist auf der festgesetzten öffentlichen 5,00 m breiten Pflanzfläche eine naturnahe Strauchhecke gem. grünordnerischer textlicher Festsetzungen anzupflanzen. Sie ist zur Kompensation des Eingriffes erforderlich und gliedert das innere Plangebiet. Außerdem verhindert die anzupflanzende Fläche eine Doppellerschließung der südlich angrenzenden geplanten Baugrundstücke.

7.3 Private Anpflanzungen auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen

Um eine gute Durchgrünung des inneren Plangebietes zu erreichen, sollen auf jedem Grundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gepflanzt werden. Außerdem ist diese Vorgabe zur internen Kompensation des Eingriffes erforderlich und soll eine Grundbegrünung sicherstellen.

7.4 Externe Kompensationsfläche

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan hat ergeben, dass das Kompensationsdefizit im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Hierfür steht eine stadteigene Grünlandfläche in der Gemarkung Raderhorst, Flur 2, Flurstück 22, in einer Größe von 3.882 m² zur Verfügung. Sie wird künftig als Streuobstwiese in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke mit Obstbäumen bepflanzt.

8. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Geschossigkeit

Zur Anpassung an die vorhandene Bebauung ist für dieses Bebauungsplangebiet eine maximal eingeschossige Bebauung mit den Festsetzungen der First- und Traufhöhen zur Begrenzung der Baukörper vorgesehen.

Vorgärten

Die nach den textlichten Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze Garagen und Nebenanlagen sind notwendig. Weiterhin dient die Vorgartenfläche dem Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen.

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 48° sowie Pultdächer von 20° bis 48°. Die Vielzahl der Hausformen wird dadurch nur unwesentlich eingeschränkt. Außerdem werden dadurch die für den norddeutschen Raum untypischen flachen Dachneigungen ausgeschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Garagenanlagen mit Flachdächern werden als Ausnahme für die neu zu errichtenden Garagen einschl. Carports auch Flachdächer zugelassen. Durch die Begrenzung der Gaubenlänge wird eine Verunstaltung der Dachlandschaft verhindert.

Dacheindeckung, Material und Farbe

Zulässig für geneigte Dächer sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinziegel, sowie als Ausnahme Grasdächer mit einer Neigung von mind. 22°, ebenso sind Dachflächen mit Sonnenenergieanlagen zulässig, um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Die Farbe für die v.g. Ziegeln wird mit rot bis rotbraun nach dem RAL-Farbregister sowie anthrazit als Ausnahme vorgeschrieben.

Diese Regelungen grenzen die Materialien und Farbtönungen der Dächer auf die für diese Region üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel, das Baugebiet in die Dorflandschaft und in das vorhandene Ortsbild zu integrieren. Da schon einige anthrazit-farbene Dächer im Plangebiet vorhanden sind, werden diese, um Berufungsfälle zu vermeiden, als Ausnahme zugelassen.

Außenwandgestaltung

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und perlweiß bis papyrusweiß nach dem festgesetzten RAL-Farbregister, sowie Putzfassaden in den Farbtönen perlweiß bis papyrusweiß nach dem festgesetzten RAL-Farbregister, ebenso Holzfassaden naturbelassen oder in der für Putze genannten Farbgebung. Mit diesen Material- und Farbfestsetzungen soll ein positiver Beitrag zum Ortsbild erreicht werden und eine Überladung mit Materialvielfalt verhindert werden.

Aus diesem Grunde sind auch Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Imitationen jeglicher Art z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen und spiegelnde Oberflächen mit Ausnahme Glas ausgeschlossen.

Da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen sind, beeinflussen sie das Gesamterscheinungsbild nur unwesentlich und geben dem Bauherren für die v.g. Gebäudeteile individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.