

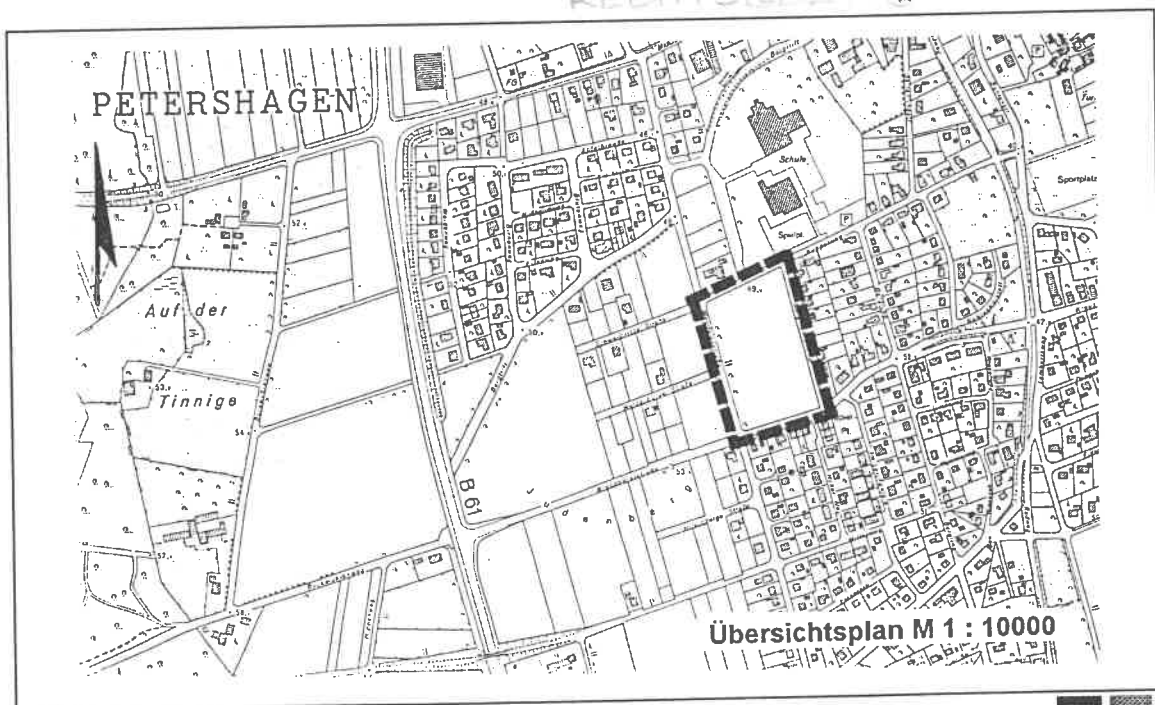
STADT PETERSHAGEN

Begründung -Teil C-

zum Vorhaben- und
Erschließungsplan
- Burgmannskamp -

Ausfertigung

25.03.1998




planQUADRAT
32457 Porta Westfalica
Deliussstrasse 5
Tel. 05722-25106

Inhaltsverzeichnis

Angaben der Rechtsgrundlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Städtebauliche Zielsetzung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	3
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	4
Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	4
Eingrünung des Wohngebietes	6
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs	7
Erschließung der Baugrundstücke	8
Altlasten	8
Durchführungsvertrag	9

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 Vorhaben- und Erschließungsplanes "Burgmannskamp" umfaßt das Flurstück 172, Flur 13 der Gemarkung Petershagen und wird begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des Koppelweges (Flurstück 385)
Im Osten durch die Westgrenze des Burgmannskamp (Flurstück 315)
Im Süden durch die Nordgrenze der Brandhorststraße (Flurstück 373)
Im Westen durch die Ostgrenze der Westfalenstraße (Flurstück 399)

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 10.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Städtebauliche Zielsetzung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Ziel und Zweck dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung von ca. 31 Grundstücken mit Wohngebäuden als Reihen- und Einzel- bzw. Doppelhäusern zu schaffen um dem derzeitigen Bedarf an diesen Wohnformen gerecht zu werden.

Hierzu wird von der Westfalenstrasse aus für die innere Erschließung eine öffentliche Stichstrasse mit einem Wendepunkt (Ø 18 m) angelegt, von dem aus 4 rückwärtige Baugrundstücke über private Stichwege erschlossen sind. Desweiteren ist das Gebiet über einen öffentlichen Fußweg vom

Burgmannskamp nach Westen an die Stichstrasse angebunden und kann fussläufig durchquert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Siedlungsschwerpunkt und Wohnbaufläche dargestellt.

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß der vorgenannten Betriebe und Anlagen soll eine erhöhte Wohnruhe erreicht werden. Insbesondere dadurch, daß ein erhöhtes Pkw-Verkehrsaufkommen, daß diese Nutzungsarten verursachen nicht entsteht.

Das Gebiet zeichnet sich als Siedlungsschwerpunkt aus, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kinderspielplatz und die Hauptschule. Weitere Vorteile eines Siedlungsschwerpunktes wie Zentrumsnähe, gute Infrastruktur und überregionale Verkehrsanbindung sollen durch eine teilweise verdichtete Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern möglichst viele Bauwillige nutzen können. Durch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Bauweisen vom Einzel/Doppel- bis zum Reihnhaus sollen darüberhinaus die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt die Flächenversiegelung und minimiert dadurch den Eingriff.

Die umgebende Bebauung weist ein- bis zweigeschossige, offene Bauweise auf. Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Einzel- oder Reihenhauseinheit wird ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Geschossigkeit und Gebäudehöhen

In Anpassung an die vorhandene umgebende Bebauung ist für dieses Satzungsgebiet eine ein- bis zweigeschossige 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 25° bis 48°. Die Vielzahl der Hausformen wird dadurch nur unwesentlich eingeschränkt, da nur die für den norddeutschen Raum untypischen flachen Dachneigungen ausgeschlossen werden. Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen. Durch die Begrenzung der Dachgaubenlänge wird eine Verunstaltung der Dachlandschaft verhindert.

Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für Satteldächer sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot sowie hellbraun bis mittelbraun, unter Ausschluß glasierter Oberflächen, 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 sind nur Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie Putz pastellfarbig hell gestrichen. Mit diesen Material- und Farbvorgaben soll ein positiver Beitrag zum Ortsbild erreicht und die Überfrachtung mit Materialvielfalt verhindert werden. Aus diesem Grund sind auch Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) ausgeschlossen. Metall- und Glaskonstruktionen, sowie Holzkonstruktionen, 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 Wohngebiet zu vermeiden.

Eingrünung des Wohngebietes

Vegetationsbestimmte Freiräume im Siedlungsbereich werden als erlebbare Natur empfunden, unabhängig davon, ob es sich nun um eine Parkanlage, Vorgärten oder eine straßenbegleitende Allee handelt. Sie gliedern Siedlungsräume und verleihen ihnen ein charakteristisches, von den Einwohnern wiedererkennbares Bild. Sie nehmen gleichzeitig als Siedlungsraum für Tiere und Pflanzen eine Vielzahl von Funktionen für den Arten- und Biotopschutz wahr. In einem Bebauungsplan können nach § 9 BauGB vegetationsbestimmte Freiflächen festgesetzt werden:

1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Verkehrsgrün

Die Planstraße wird mit einer Breite von 6,50 m sowie einem Wendeplatz mit einem Radius von 18 m hergestellt. Es bietet sich unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten an, 3 hochstämmige Vogelbeeren *Sorbus aucuparia* im seitlichen Straßenraum und eine Linde *Tilia cordata* in der Mitte des Wendeplatzes zu pflanzen. Im Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen am Koppelweg können mindestens zwei hochstämmige Feldahorne *Acer campestre* gepflanzt werden. Die Pflanzflächen dieser Bäume sollte eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen und mit Sträuchern bzw. Bodendeckern bepflanzt werden.

Heckenpflanzung

Im Plangebiet sollen freiwachsende Hecken gepflanzt werden. Die Bepflanzung soll als naturnahe Baum- und Strauchhecke mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Freiwachsende Hecken tragen als gliederndes und belebendes Element zur Bereicherung des Landschafts- und Ortsbildes bei. Sie haben daneben eine besonders hohe landschaftsökologische Bedeutung, da sie Lebensstätte für zahlreiche Tiere wie Vögel, Kleinsäuger, Schnecken, Spinnen und Insekten sind und als linienhaft ausgeprägtes Biotop Lebensräume vernetzen. Sie können somit zumindest teilweise die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Durch die Ausweisung der von West nach Ost verlaufenden Hecken kann eine innere Durchgrünung des Wohngebietes auf Dauer gewährleistet werden. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Da nach § 41 NachbG der Grenzabstand für stark wachsende Bäume 4 m betragen muß, werden diese in der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes nicht aufgeführt. Die dort genannten Bäume müssen einen Abstand von 2 m einhalten.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Pro Grundstück soll je angefangene 250 m² mindestens 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 gepflanzt werden. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, soll nach Möglichkeit für die Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen ein fugenreiches Pflaster oder andere wasserdurchlässige Befestigungen gewählt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Vorgabe soll eine Grundbegrünung sicherstellen, die der individuellen Ausgestaltung noch genügend Raum läßt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde angeregt, zu den festgesetzten Pflanzstreifen einen Abstand von mindestens 3 m als Baugrenze festzusetzen. Dieser Anregung wurde teilweise gefolgt. Zum Schutze der festgesetzten Pflanzgebotsflächen ist jeweils nördlich eine Baugrenze von 3 m, und südlich des Pflanzgebotes eine Baugrenze von 2 m festgesetzt. Die Festsetzung des 2 m Abstandes im Süden der Pflanzflächen ist aufgrund der teilweise kleinen Baugrundstücke und der Ausrichtung der Wohngebäude im Bezug auf die Himmelsrichtung, so daß jeweils im Süden des Wohnhauses eine größere Vorgartenzone ermöglicht wird, gerechtfertigt.

Damit im Bereich des Wendeplatzes ausreichende Bauflächen verbleiben, wird in Teilbereichen für 2 Baugrundstücke die Vorgartenfläche von 5 m auf 3 m reduziert festgesetzt. Mit der Neufestsetzung der vorgenannten Bauflächen und der daraus resultierenden Mindestabstände zwischen der Heckenanpflanzung und der Bebauung ist die Lebensfähigkeit der Hecke dauerhaft gewährleistet und die Bauherren haben weiterhin den Vorteil, daß sie zwischen einer möglichen Bebauung und der Hecke einen begehbaren Streifen erhalten.

Regenwassernutzung

Eine Regenwasserversickerung im Plangebiet ist nicht möglich. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen verwendet werden.

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brandhorststrasse, Westfalenstrasse und die Meßlinger Strasse an die B 61 an das überregionale Verkehrsnetz optimal angebunden.

Die weitere Erschließung des Wohngebietes erfolgt dann über die umliegenden Strassen Koppelweg, Burgmannskamp, Brandhorststrasse und Westfalenstrasse.

Das Stadtzentrum von Petershagen ist fußläufig zu erreichen.

Innere Erschließung

Die inneren Grundstücke werden über eine Stichstrasse mit Wendeplatz angebunden. Die rückwärtigen 4 Grundstücke werden über zwei private Stichwege vom Wendeplatz aus erschlossen. Außerdem ist das Plangebiet vom Wendeplatz an den Burgmannskamp durch eine Fusswegeverbindung angebunden. Über diesen Fussweg sind die Schule und der Spielplatz an der Brandhorststrasse optimal erreichbar.

Erschließung der Baugrundstücke

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb der umliegenden Strassen.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Westfalenstrasse und im Burgmannskamp eingeleitet.

Regenwasserverbleib

Das Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Westfalenstrasse und im Burgmannskamp eingeleitet, da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind für die Erschließung der betreffenden Grundstücke erforderlich.

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 für die Kabelverlegung benötigten Flächen in den jeweiligen öffentlichen Verkehrswegen werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Ausbauplanung wird zu gegebener Zeit mit dem EMR abgestimmt.

Deutsche Telekom

Der Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom ist möglich. Die für die Leitungen benötigten Flächen in den jeweiligen öffentlichen Verkehrswegen werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Ausbauplanung wird 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.

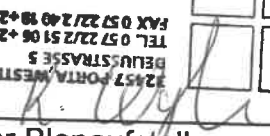
Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Petershagen ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostentragungspflichten des Vorhabenträgers geregelt werden.

Stadt Petershagen, den 6. 4. 1998


Der Vorhabenträger

projekt-bau & grund
GmbH
Immobilien
Jösser Dorfstraße 18 · 32469 Petershagen
Tel. 057 02 / 2657, Fax 057 02 / 9792


Der Planaufsteller

planQUADRAT
32457 PORTA WESTALICA
DELUSSSTRASSE 5
TEL. 057 22/22 51 06 + 271 28
FAX 057 22/22 49 18 + 2 52 18