



Teil C:

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Parkstraße – O.T. Windheim“

Investor:

Volksbank Petershagen
Bierde-Frille / Windheim-Heimsen e. G.
Bahnhofstraße 62
32469 Petershagen

Plangebiet:

Parkstraße
32469 Petershagen
Gemarkung: Windheim
Teilfläche aus: Flur: 4 Flurstück: 62

Inhalt:

1. Angaben der Rechtsgrundlage
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde, in die überörtliche Planung und Raumordnung
4. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen
5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes
6. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. Belange des Immissionsschutzes
8. Grünordnerische textliche Festsetzungen
9. Erschließung der Baugrundstücke
10. Altlasten
11. Durchführung



1. Angaben der Rechtsgrundlage

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

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

§ 7 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 Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Parkstraße – Windheim“ umfaßt ein Teilstück des Flurstückes 62 (Flur 4 / Gemarkung Windheim) in Form eines 40,0 Meter breiten Streifens entlang der Parkstrasse. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

im Nordwesten: durch die Gemeindestraße: Hilgenweg
im Nordosten: durch die Gemeindestraße: Parkstraße
im Südosten: durch die Kreisstraße K3: Heerstraße
im Südwesten: durch die landwirtschaftlich genutzte Restfläche aus Flurstück 62

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im VE-Plan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde, in die überörtliche Planung und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen in der Ortschaft Windheim stellt das Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) dar. Das Vorhaben des Investors, 16 Einzel- oder Doppelhäuser zu bauen, entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.



4. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, der Investor wird durch den Kauf dieses Gebietes einziger Besitzer. Es besteht ein Vorvertrag über den Kauf mit dem derzeitigen Eigentümer Herrn Christian Poos.

5. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Windheim und bildet in seinem Wirkungskreis den räumlichen Abschluß der Ortschaft nach Westen gegenüber der offenen Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Fläche). Dieser räumliche Abschluß muß durch eine geordnete städtebauliche Planung gesichert werden.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- und 2 geschossigen Wohngebäuden, sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in offener Bauweise.

Dieser Vielfalt soll in den gestalterischen Festsetzung durch eine Bandbreite von baulichen Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Durch die vorgesehene Parzellierung von unterschiedlich großen Grundstücken (660m² bis 960 m²) und die Zulässigkeit von Doppelhäusern soll ein breites Bevölkerungsspektrum angesprochen werden, um einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden.

Mit der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus, soll eine untypische Verdichtung ausgeschlossen werden.

Gemäß den angrenzenden baulichen Nutzungen wird das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird abweichend von § 17 BauNVO (Obergrenze) auf 0,4 begrenzt, Flächenversiegelung und Eingriff sollen dadurch minimiert werden.

6. Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbfarbe:

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 22° bis 48°. Für die Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie schwarz/anthrazit zulässig. Pult- und Grasdächer, sowie Sonnenkollektoren sind zulässig.



Fassadenmaterialien:

Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall- Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen.

Garagen:

Garagen, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, erhalten gleiche Dachformen.

Vorgärten:

Die nach den textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind notwendig, um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten.

7. Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Nutzung:

Die Flächen im Südwesten des Plangebietes werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die damit verbundenen Belästigungen durch Landmaschinen Geräusche und Ausbringung von Düngemittel sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar und im Dorfgebiet allgemein zulässig.

8. Grünordnerische textliche Festsetzungen

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist der vollständige Ausgleich des Eingriffs im Planungsgebiet. Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes besteht aus einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche mit ökologisch nicht gesondert beachtenswerten Rasenstreifen entlang den Straßen.

Entsprechend der Planung wird die maximal versiegelbare Fläche durch Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,40) mit seiner maximal zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß §19 BauNVO ermittelt. Bei der



Bilanzierung wurde die festgesetzte Versickerung auf dem Grundstück berücksichtigt.

Als Ausgleichsmaßnahmen müssen pro Grundstück drei großkronige Obstbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Im Übergang zur freien Landschaft ist ein im Mittel 5,0 m breiter Baum- u. Heckenstreifen anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzliste wurde entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation erstellt.

Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung errechnet einen positiven Überhang. Der Ausgleich wird auf dem Grundstück erbracht.

9. Erschließung der Baugrundstücke

Die öffentliche Erschließung (Straße, Abwasserkanal und Straßenbeleuchtung) kann durch die vorhandene Infrastruktur als gesichert angesehen werden.

Verkehr:

Die Zufahrten der Grundstücke erfolgen über die vorhandene Parkstraße; die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße 3 (Heerstraße) und die B482.

Für die Einmündung der Parkstrasse in die Heerstraße (K3) ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe 0,80 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

Abwasser:

Der vorhandene Mischwasserkanal muß um fünf Anschlußstutzen ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Petershagen.

Für das Baugebiet wird auf Grund der örtlichen Erfahrungen von einem Untergrund aus Kies ausgegangen, so daß anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken versickert werden kann. Beim Bau eines Kellers sind die Art der Versickerungstechnik und die Abdichtungsmaßnahmen aufeinander abzustimmen.

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Leitungsrechte:

Über das Grundstück führt eine 110kV - Leitung des Elektrizitätswerkes Minden-Ravensberg GmbH. Die maximale Bauhöhe in diesem Bereich



beträgt 10,0 m ab Oberkante Fußpunkt Mast Nr. 16 (H= 39,16 ü. NN). Eine Bebauung unterhalb der Leitung ist nach Auskunft des EMR möglich.

Elektrizität:

Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits an das Elektrizitätsnetz des EMR angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten werden mit dem Versorger abgestimmt.

Trinkwasser:

Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits an das Wasserleitungsnetz der Stadt Petershagen angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten werden mit dem Versorger abgestimmt.

Telefon:

Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten werden mit dem Versorger abgestimmt.

Abfall:

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

10. Altlasten

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

11. Durchführung

Die Stadt Petershagen hat am mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Stadt Petershagen, den _____

Der Bürgermeister