

STADT PETERSHAGEN

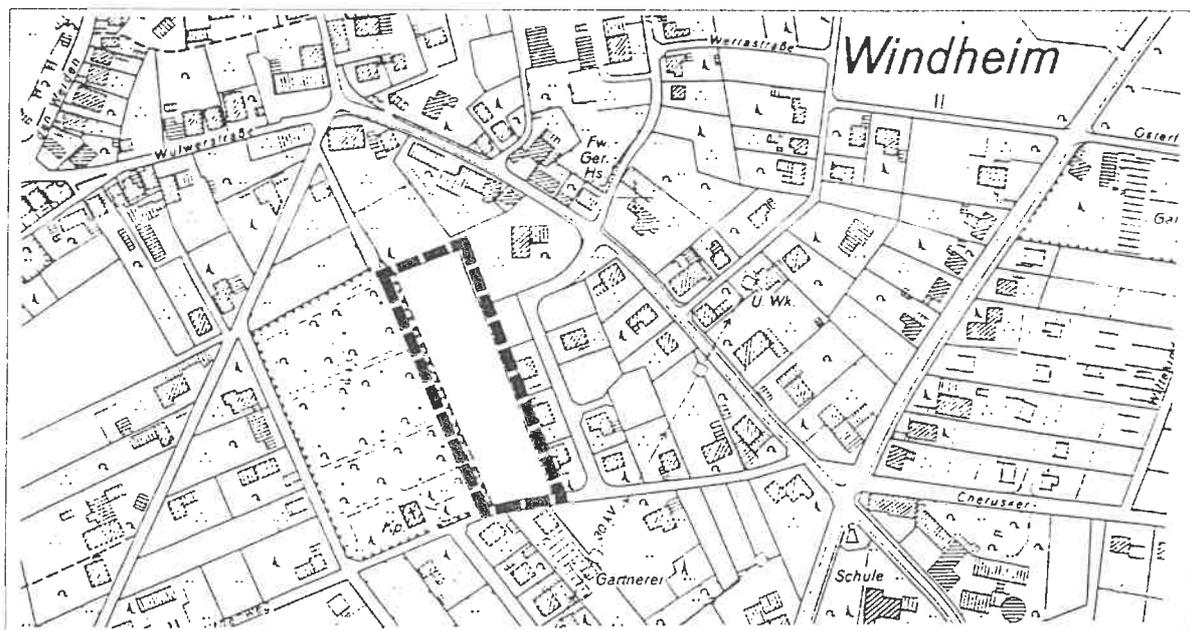
Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 46
"Am Hilgenweg"

in der Ortschaft Windheim

Satzungsausfertigung
25.05.2000

Übersichtsplan M 1: 5.000



planQUADRAT

Deliusstrasse 5, 32457 Porta Westfalica Tel. 05722-25106

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Angaben der Rechtsgrundlage..... | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 4. Charakterisierung des Plangebietes und Belange des Dorfgebietes | 3 |
| 5. Örtliche Bauvorschriften | |
| sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes..... | 4 |
| 6. Eingrünung des Wohngebietes | 5 |
| 8. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs | 7 |
| 9. Erschließung der Baugrundstücke | 7 |
| 10. Altlasten | 7 |

1. ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGE

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Hilgenweg" umfaßt die Flurstücke 1 und 2, Flur 1 der Gemarkung Windheim und wird begrenzt:

Im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 1 und 2 der Flur 1
Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 2 der Flur 1
Im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 1 und 2 der Flur 1
Im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 1 der Flur 1

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.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen in der Ortschaft Windheim stellt das Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche-Dorfgebiet dar.

Durch die Festsetzung von Dorfgebiet werden für das Plangebiet die landesplanerischen Anforderungen erfüllt.

4. CHARAKTERISIERUNG DES PLANGEBIETES UND BELANGE DES DORFGEBIETES

Das im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46 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 Windheim 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. In Anpassung der angrenzenden Bebauung werden die First- und Traufhöhen festgesetzt. Dadurch

werden die Bedürfnisse und die 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.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Friedhof der Ortschaft Windheim. Um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird zwischen Friedhof und dem neuen Wohngebiet, auf der gesamten Länge, eine ca. 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der ca. 2,0 m breite vorhandene Fußweg bleibt erhalten. Im Anschluß an die Grünfläche wird die 4,50 m breite Straßenverkehrsfläche hergestellt, so daß der Abstand zwischen den privaten Grundstücken und Friedhof ca. 9,50 m beträgt. Um den zulässigen Mindestabstand zwischen den Wohngebäuden und dem Friedhof einzuhalten, ist die westliche Baugrenze so festgesetzt, daß hier ein Abstand von 20,0 m eingehalten wird.

Für das nördliche Grundstück wird auf der privaten Grundstücksfläche ein 7,5 m breites Pflanzgebiet festgesetzt, um auch hier eine Abschirmung zum Friedhof zu gewährleisten.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SOWIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

5.1 Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Süden und Osten wie auch im Hinblick auf die Ortsrandlage 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.

5.2 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.

5.3 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° bzw. 20° bis 40° für Pultdächer. 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.

5.4 Dacheindeckung und -farbe

Zulässig für die Dacheindeckung sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot bis rotbraun, 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. Ferner soll mit diesen Einschränkungen von Material und Farbe den sensiblen Bereich des Friedhofes Rechnung getragen werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Grasdächer sind nur auf Nebenanlagen zulässig, um wie bereits in Punkt 5.3 erwähnt, hier andere als die für diesen Raum typischen Dachneigungen von 30° bis 48° zu vermeiden.

5.5 Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun, Putze sind weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig, ebenso Holzfassaden naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung, jedoch nur bis zu maximal 30 % der Fassadenfläche. 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.

5.6 Werbeanlagen

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

6. EINGRÜNUNG DES WOHNGBIETES

6.1 Vorgärten/private Grundstücksflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück sind 2 Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Diese Vorgabe ist zur internen Kompensation des Eingriffs erforderlich und soll eine Grundbegrünung sicherstellen, die der individuellen Ausgestaltung noch genügend Raum läßt.

6.2 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 wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und Kies verwendet werden.

6.3 Pflanzgebot

Das Plangebiet ist im Westen harmonisch zu dem angrenzenden Friedhof abzuschirmen. Dies erfolgt über die Eingrünung durch einen 3,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der gesamten Westgrenze des Wohngebietes mit einer dreireihigen naturnahen Strauchhecke gemäß grünordnerischer textlicher Festsetzungen. Die Anpflanzung dieser Hecke wird als Pflanzgebot festgesetzt und ist zur Kompensation des Eingriffes erforderlich und dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Für das nördliche Grundstück wird das Pflanzgebot in einer Breite von 5,0 m bzw. 7,50 m auf der privaten Fläche festgesetzt.

6.4 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.

Entlang der Planstraße sind im Bereich der Pflanzbeetaufweitung 3 hochstämmige Winter-Linden *Tilia cordata* mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen. 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 lufthygienische und landschaftsökologische Funktionen.

Weitere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS

7.1 Die äussere Erschließung

Die äussere Erschließung erfolgt vom Hilgenweg. Über die Hans-Lücken-Strasse (K24) ist das Plangebiet an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

7.2 Die innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine öffentliche Stichstrasse mit einer Wendemöglichkeit sichergestellt. Die Breite der Stichstrasse beträgt 4,50m.

Für ein 3-achsiges Müllfahrzeug besteht die Möglichkeit durch ein kurzes Zurücksetzen in die 12,0 m lange Stichstrasse in dem Gebiet zu wenden.

Durch eine fussläufige Wegeverbindungen im Norden ist das Plangebiet an den Ortskern von Windheim angebunden.

8. ERSCHLIEßUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Hilgenweg.

8.2 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße nach Süden in den vorhandenen Mischwasserkanal im Hilgenweg eingeleitet werden.

8.3 Regenwasserverbleib

Das auf der Planstrasse anfallende Regenwasser wird in dem angrenzenden, 5,0 m breiten Pflanzstreifen, der als Mulde ausgebildet wird, versickert.

Laut Aussage des Tiefbauamtes ist der Untergrund für eine Versickerung geeignet.

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

8.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

8.5 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.

8.6 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.

9. ALTLASTEN

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

Stadt Petershagen, den 25.05.2000

Die Bürgermeisterin