

STADT PETERSHAGEN

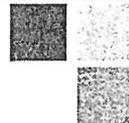
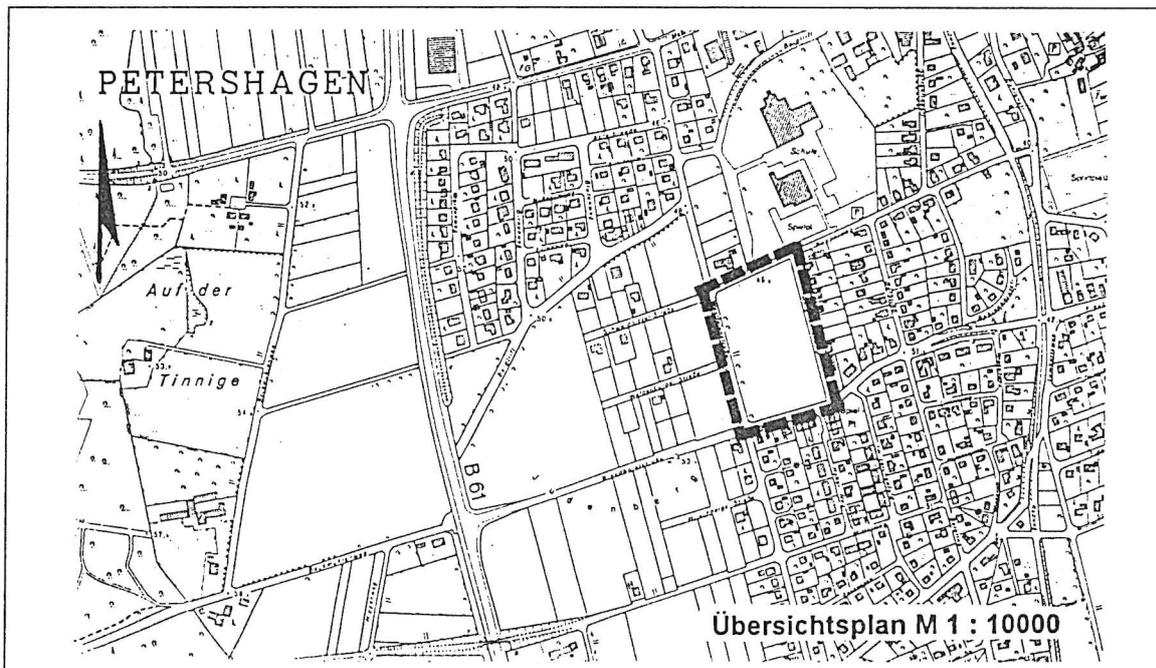
Ortschaft Petershagen

Begründung -Teil C-

zur 1. Änderung des
Vorhaben- und
Erschließungsplanes

- Burgmannskamp -

Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1.0 | ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN..... | 3 |
| 2.0 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 3.0 | ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG..... | 3 |
| 4.0 | FESTSETZUNGEN DER PLANÄNDERUNG..... | 4 |
| 5.0 | GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 6.0 | WIRKSAMKEIT DER FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES..... | 4 |

1.0 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 678), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Burgmannskamp“. Er umfaßt die Flurstücke 405 bis 437 in Flur 13 der Gemarkung Petershagen und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch die Südgrenze des Flurstückes 385, Koppelweg |
| Im Osten | durch die Westgrenze des Flurstückes 315, Burgmannskamp |
| Im Süden | durch die Nordgrenze des Flurstückes 373, Brandhorststraße |
| Im Westen | durch die Ostgrenze des Flurstückes 399, Westfalenstraße |

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind in der Planzeichnung verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.0 ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Burgmannskamp“ ist seit dem 14. April 1998 rechtskräftig. Von den 29 Grundstücken sind inzwischen 25 bebaut. Entlang des Koppelweges sind zwei Reihenhauskomplexe und 6 Einzelgaragen errichtet worden.

Für weitere Garagen besteht kein Bedarf mehr, da diese von den Grundstückseigentümern auf ihren jeweiligen Grundstücken errichtet wurden.

Der Vorhabenträger, die Fa. GS-Projektbau & Grund GmbH, Jösser Dorfstraße 18, 32469 Petershagen, hat daher beantragt, die nicht mehr für Garagen und Stellplätze benötigte südliche Teilfläche des Flurstückes 409 in einer Größe von ca. 500 m² einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Petershagen und soll nach erfolgter Planänderung von der Fa. GS-Projektbau & Grund GmbH bebaut werden.

4.0 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan ist für das Flurstück 409 Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Um die Fläche baulich nutzen zu können ist deshalb vorgesehen die Festsetzung Fläche für Stellplätze und Garagen für einen Teil des Flurstückes in überbaubare Fläche zu ändern. Hierzu wird im südlichen Bereich des Flurstückes eine für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses ausreichende Baufläche dargestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die neue Baufläche wird entsprechend der bestehenden Festsetzung für das übrige Gebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die neue Baufläche wird eine 1-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m, die Traufhöhe maximal 4,50 m betragen. Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten.

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für das derzeitige Flurstück 409 eine vollflächige Versiegelung zur Nutzung für Stellplätze und Garagen vor.

Durch die geplante Nutzungsänderung für die südliche Teilfläche des Flurstückes mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich gegenüber der rechtskräftigen Planung ein geringerer Versiegelungsanteil. Zusätzlich wird durch die für private Grundstücksflächen gültige Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen eine Aufwertung erreicht.

Die Nutzungsänderung stellt damit gegenüber der rechtskräftigen Planung einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine erneute Bilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

6.0 WIRKSAMKEIT DER FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Stadt Petershagen, den __. __. 2000

Die Bürgermeisterin
Schmitz-Neuland