

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohnbebauung "An der Alten Nachtweide" Burg

Kirschner + Schirmer
Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Dietmar Kirschner
Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Landgrafenstraße 8
4600 Dortmund 1

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen

2. Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3. Bestand

- 3.1 Lage des Planungsgebietes
- 3.2 Geltungsbereich
- 3.3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Situation

4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5. Erschließung und Versorgung

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Festsetzungen/Inhalt der Planung

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise, Baugrenze und Gebäudestellung
- 6.4 Verkehrsflächen und Stellplätze
- 6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen/Grünflächen und Anpflanzungen
- 6.6 Gestaltung, bauordnungrechtliche Festsetzungen

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 7.2 Auswirkungen auf die Umgebung
- 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

8. Durchführung der Planung

9. Textliche Festsetzungen

10. Anlage: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan

11. Anlage: Regelprofil Neue Erschließungsstraße

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.6 BauGB (in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.v.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1122)) in Verbindung mit § 55 BauZVO (in der Fassung vom 20. Juni 1990 (GBl. Nr. 45 S. 739)).

2. Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das geplante Vorhaben Wohnbebauung "An der Alten Nachtweide" kann nach § 34 oder § 35 BauGB nicht zugelassen werden.

Die Durchführung des Vorhaben ist zu den in § 55 Abs. 1 Satz 2 genannten Zwecken dringlich. Durch die Verwirklichung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Planung und der Durchführung einschließlich der genannten Kosten für die Erschließung.

Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das Flurstück auf dem die Erschließungsstraße errichtet werden soll, und auf dem zur Zeit ein Feldweg sowie ein Graben liegen, ist im Besitz der Gemeinde. Es wird zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Einzelheiten werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens sind somit gegeben.

3. Bestand

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebietes, unmittelbar am Ortsrand von Burg. Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 122, das zur Zeit Ackerfläche ist, sowie den entsprechenden Abschnitt des Flurstückes 81, auf dem der vorhandene Feldweg liegt. Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 1,2 ha.

3.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil eines Wohngebietes. Der Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan integriert die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung in ein städtebauliches Konzept eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes am Nord-Ostrand von Burg (siehe Anlage).

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich somit in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

- Schaffung von Wohnraum
- Beitrag zur Beseitigung des Mangels an erschlossenen Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Burg

Erschließung und Versorgung

- Gestaltung des nord-östlichen Ortsrandes von Burg unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege.
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Planung

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Nachtweidenstraße.

Vom Ausbauende der Nachtweidenstraße erfolgt die Anbindung der Grundstücke über eine neu zu errichtende Anliegerstraße mit einer Mischverkehrsfläche.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom ist ohne übergeordnete Maßnahmen gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch die MAWAG, die Stromversorgung durch die EMAG.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Stadtwerke zugesichert, wenn die überwiegende Anzahl der Neubauten einen Gasanschluß beantragt.

Die Wasserentsorgung geschieht in zwei getrennten Systemen. Das Schmutzwasser wird über einen, in der neuen Erschließungsstraße liegenden Kanalrohr in das vorhandene Kanalnetz der Stadt geleitet.

Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Graben, der zur Zeit entlang des Feldweges führt und der erhalten und ausgebaut wird, eingeleitet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zuständige Städtische Müllabfuhr. Für das Müllfahrzeug ist eine Wendemöglichkeit am Ende der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

6. Begründung der Festsetzungen/Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben umfaßt ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden. Es wird als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um der Lage der Bebauung am Ortsrand gerecht zu werden, ist die Anzahl der Geschosse auf eines, mit zulässigem Dachgeschoßausbau, beschränkt.

Aus gleichem Grunde ist die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baugrenze, Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Entsprechend dem beabsichtigten Charakter eines locker bebauten Ortsrandes ist offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Durch Baugrenzen wird die Stellung der Gebäude in einem Streifen parallel zum Straßenrand festgelegt.

Anfang und Ende der Häuserreihe wird betont, durch ein Vorziehen der Baugrenze in Richtung der Grundstücksgrenze zur Straße hin.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke, hin zum offenen Landschaftsraum, wird durch die Festlegung der Baugrenze freigehalten.

6.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Regelprofil der neuen Erschließungsstraße ist Teil der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage).

Das Straßenprofil ist so gewählt, daß zum einen alle anfallenden Verkehre bewältigt werden, zum anderen jedoch zu einer möglichst geringen Größe der versiegelten Fläche im Planungsgebiet führt. Die Fahrbahnbreite von 4,00 m ist auf den Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt. Der befahrbare Gehweg, der durch einen abgesenkten Bordstein von der Fahrbahn abgetrennt ist, wird im Falle einer Begegnung PKW/LKW für das Ausweichmanöver mit herangezogen.

Begründung der Festsetzungen/Inhalt der Planung

Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken liegt der vorhandener Entwässerungsgraben. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über kleine Brücken (Betonrohre).

Durch Zusammenlegung der Zufahrten zweier benachbarten Grundstücke wird die Verkehrserschließung optimiert.

Am Westrand der Straße liegt ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen in einem Abstand von ca. 15 m. Die Flächen zwischen den Bäumen können zum Parken genutzt werden. Dadurch sollen die versiegelten Stellplatzfläche reduziert werden.

6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen/Grünflächen und Anpflanzungen

Grünflächen und Anpflanzungen sollen das Bild der geplanten Ortsrandbebauung bestimmen. Die Landschaftspflege im Geltungsbereich ist wichtiger Bestandteil des Vorhabens.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen basieren auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage). Erläuterung und Begründung der Festsetzungen sind darin enthalten.

6.6 Gestaltung/Bauordnungrechtliche Festsetzungen

Um der Bebauung des relativ kleinen Planungsgebietes einen eigenen Charakter zu verleihen, welcher der exponierten Lage am Ortsrand gerecht wird, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Satzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen, der Dächer, der Fassaden, sowie der Garagen und Nebenanlagen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden detailliert im Grünordnungsplan (siehe Anlage) dargestellt.

7.2 Auswirkungen auf die Umgebung

Mit dem Bau von voraussichtlich 12 Einfamilienhäusern sind äußerst geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Eine unmittelbare Nachbarschaft zu anderen Nutzungen besteht nicht.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das geringe Verkehrsaufkommen, das durch das Vorhaben verursacht wird, hat keinerlei nennenswerte Auswirkungen auf den Verkehr im vorhandenen Straßennetz.

8. Durchführung der Planung

Die Planung wird in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

9. Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

- Es sind nur Wohngebäude zulässig
- Ausnahmen bedürfen einer gesonderten Genehmigung

Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6
- Anzahl der zulässigen Geschosse: I + DG
- Traufhöhe: max. 4,00 m über Geländeoberkante
- OK. Erdgeschoßfußboden max. 0,75 m über Geländeoberkante
- Garagen sind nur in einem der beiden Grenzabstände innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

B. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht durch zulässige Stellplätze einschließlich Zufahrten und zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf jedem Grundstück mindestens zwei Obststämme zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Grundstückszufahrten sind durch die Anpflanzung von Trauerweiden auf der Fläche zwischen Graben und Gebäude zu markieren. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.
- Notwendige Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen, Hauszugänge und Freisitze dürfen nur mit wassergebundener Decke oder im Sandbett verlegtem Pflaster oder Naturstein angelegt werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen)

1. Einfriedungen

- Einfriedungen sind zur öffentlichen Erschließung hin nur als Hecke bis max. 1,20 m zulässig.
- Einfriedungen zu den Seiten sind als offener Maschendrahtzaun oder als Hecke bis max. 1,60 m zulässig.
- Einfriedungen zur offenen Landschaft sind nur als Hecke oder Maschendrahtzaun in Kombination mit einer Hecke bis max. 1,60 m zulässig.

2. Dächer

- Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer (Krüppelwalmdächer) zulässig.
- Die Dachneigung soll einheitlich 42 ° betragen (Ausnahmen zulässig).
- Die Dachüberstände dürfen max. 0,45 m einschließlich Dachrinne betragen (Ausnahmen in begründeten Einzelfällen zulässig).
- Als Dacheindeckung sind kleine Ziegelformate in den Farbtönen hellrot bis rotbraun vorgeschrieben.
- Die Summe der Länge der Dachgauben auf einer Seite darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.

3. Fassaden

- Fassaden sind entweder in mineralischen Putzen in abgedeckten Weißtönen gestrichen, oder als Klinkerfassaden ausschließlich in Rottönen zu gestalten.

4. Garagen

- Fertiggaragen aus Beton oder Blech sind nicht zulässig.
- Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

5. Nebenanlagen

- Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als Gartenlauben in Holzbauweise zulässig.

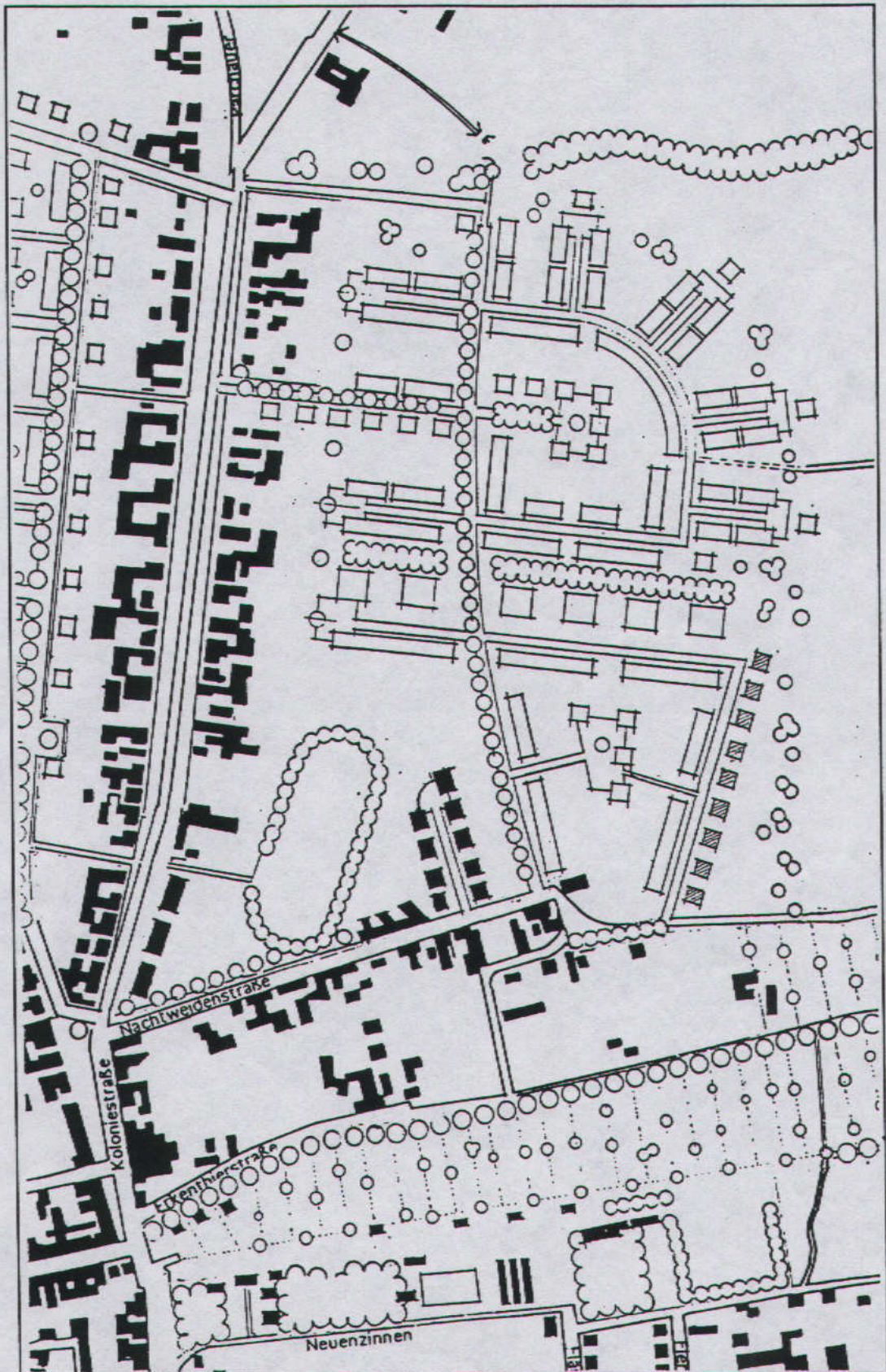
6. Werbeanlagen

- Werbeanlagen auch unter 0,5 qm sind genehmigungspflichtig.

7. Haupteerschließung

- Die Gestaltung der Haupteerschließung erfolgt laut beiliegendem Regelquerschnitt.
- Die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 0,20 m haben, gemessen 1,00 m über der Wurzel.

10. Anlage: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan



11. Anlage: Regelprofil Neue Erschließungsstraße

