

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. V 2 "Topsundern"

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz -BBauG- vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw..

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Valdorf der Stadt Vlotho und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Beginnend am nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 1103 ("Top'sundernweg"), der Südgrenze des Flurstücks 1055 ("Bretthorststraße") in südöstlicher Richtung folgend bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 734, 1055 und 732 ("Im Kohlpott").

Im Osten:

Von dort in südlicher Richtung abknickend der Nordwest- bzw. Westgrenze des Flurstücks 732 ("Im Kohlpott") folgend bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 733, das Flurstück 732 geradlinig überquerend, in diese Richtung weiterführend bis zu einem Punkt, der 57 m vom vorgenannten Punkt entfernt liegt, von dort im stumpfen Winkel abknickend in südwestlicher Richtung bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 952, 951 und 711, in südlicher Richtung der Westgrenze des Flurstücks 711 folgend bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 711.

Im Süden:

In südwestlicher Richtung abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 713, der Südwestgrenze der Flurstücke 714, 715, 814 und 727 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 731, ab-

knickend in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstückes 731, geradlinig weiterführend den("Topsundernweg")überquerend.

Im Westen:

Von dort in nördlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 778 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 778, 828 und 774, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 828 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 828, 979 und 1103, von dort entlang der Ostgrenze des Flurstücks 979 bis zum Ausgangspunkt.

Alle Katasterangaben betreffen die Flur 4 der Gemarkung Valdorf.

Der seit dem 20. Jan. 1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 2 überwiegend als Ordnungsbereich -auslaufende Splitterbebauung (Bauflächen, die geordnet werden sollen)- mit der Zweckbestimmung „Wohnen“, weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Entsprechend den Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes wurde im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- festgesetzt. Da sich während der Planaufstellung herausstellte, daß die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flurstücke 814 und der südliche Teil des Flurstückes 727 bei Realisierung dieses Planes und aufgrund der vorgegebenen Topografie mit landwirtschaftlichen Geräten nicht mehr zu erreichen sind, wurden diese geringen Restflächen mit in das Plangebiet einbezogen und zur Abrundung der vorhandenen Bebauung ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger über das Flurstück 812.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu Wohnformen und einer Verdichtung zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten sind.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes -BBauG- und besonders einer städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen. Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen im inneren Planbereich gesichert werden. Die äußere Erschließung erfolgt von der "Bretthorststraße" und vom "Topsundernweg".

Die innere Erschließung wird von den Wohnstraßen "Haferkamp", "Kleeweg", "Im Kohlpott" und den Planstraßen I und II sichergestellt. Die gesamte innere Erschließung soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Maßnahmen in Bezug auf Gestaltung des Wohnstraßenraumes, wie Fahrbahnversätze, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung mit vom Material her abgesetzten Fußgängerbereichen können dabei der Verkehrsberuhigung und einem besseren Wohnumfeld innerhalb des Siedlungsbereiches dienen.

Das Gelände fällt nach Nord-Westen. Die geplanten Wohnstraßen sind soweit wie möglich parallel zu den Höhenlinien angeordnet worden, um unnötige Steigungen zu vermeiden.

Durch Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten und Abbindungen von vorhandenen Straßen soll der Durchgangsverkehr ferngehalten werden. Die Wohnstraßen "Im Kohlpott" und die Planstraße I

enden an der Ostgrenze des Plangebietes, obwohl eine Weiterführung auf den außerhalb im Osten des Plangebietes bereits vorhandenen Feldweg "Im Kohlpott" möglich wäre. Dieses geschieht, um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft nach Osten keine Ansatzmöglichkeiten zu geben.

Die innere Erschließung wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger bzw. der Stadt Vlotho vervollständigt.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind, sofern notwendig, an Straßeneinmündungen und Kreuzungen die jeweils erforderlichen Sichtwinkel festgesetzt worden.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs können auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen geschaffen werden. Zusätzlich werden in der Planstraße I, in der Straße "Im Kohlpott" und im "Kleeweg" versetzte Parkstreifen angeboten. Das Plangebiet ist aufgrund der Wohnlage und des ländlichen Charakters der vorhandenen und umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 -BGBI. I S. 1763- festgesetzt worden.

Die Festsetzung der Geschosßzahlen, der Dachformen, der Dachneigungen und der Bauweise wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Struktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen.

Im Osten und im Südwesten des Plangebietes wird die Bebauung von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche aus optischen Gründen und auch aus Gründen des Immissionsschutzes durch einen Grüngürtel getrennt. Zur besseren Ein- und Durchgrünung bzw. Grüngestaltung des Plangebietes sind Pflanzgebote

in Bezug auf landschaftsgebundene Laubbäume 1. und 2. Größe festgesetzt worden. Darüberhinaus wurde eine pauschale Festsetzung, daß je Baugrundstück mind. 5 % der jeweiligen Fläche mit landschaftsgerechten Bäumen zu bepflanzen sind, aufgenommen. Die Festsetzungen sind binnen einer angemessenen Frist (siehe Legende) zu verwirklichen.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da im Baugebiet nur eine gelockerte Bebauung vorgesehen und in nächster Nähe, an der Grundschule Valdorf, ausreichend Spielfläche (Schulhof, Spielplatz, Bolzplatz) vorhanden ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsamen Quellenschutzgebietes der Staatsbäder Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen (Schutzzone III b -gem. Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 -ABl. Reg. Detmold 1974 S. 286-). Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist erfolgt.

Die Kanalisationsanlagen werden an das Zentralklärwerk der Stadt Vlotho im Wesertal angeschlossen.

Die Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Vlotho, die Stromversorgung durch die Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg GmbH sichergestellt. Zwei Umformerstationen sind im Plan ausgewiesen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

| | |
|--|-----------------|
| Straßenbau: (incl. Straßenentwässerung) | 740.000,-- DM |
| Fußwege: | 6.000,-- DM |
| Straßen- und Fußwegbeleuchtung: | 83.000,-- DM |
| Kanalisation: | 492.000,-- DM |
| Grunderwerb: | 100.000,-- DM |
| | <hr/> |
| | 1.421.000,-- DM |
| | ===== |

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Vlotho

..... DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von etwa Jahren vorgesehen.

Vlotho, den

.....