

Begründung

gem. § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 7 "Velper Esch" der
Gemeinde Westerkappeln, Ortsteil Velpe

1. Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 17. 3. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Velper Esch" für den Ortsteil Velpe beschlossen, um der Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Ortsteil Velpe gerecht werden zu können.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die geradlinige Verbindung des südöstlichen Grenzsteins der Parzelle 114 mit dem nordwestlichen Grenzstein der Parzelle 48, beide Flur 135.
- im Osten: durch die Westgrenze der Parzelle 48, Flur 135, und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Velper Esch" .
- im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Laggenbecker Straße.
- im Westen: durch die Ostgrenzen der Parzellen 73, 110 und 112, Flur 135.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, beauftragt.

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan, genehmigt vom Regierungspräsidenten in Münster am 3. 10. 1974 entwickelt.
3. Das Gelände fällt von der Nordgrenze des Plangebietes bis zur Laggenbecker Straße um ca. 20 m ab.
Die vorhandene Bebauung und die 30-KV-Freileitung im nördlichen Bereich wurden in die Planung einbezogen.

4. Das Bebauungsplangebiet ist über die Laggenbecker Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über kurze Stichstraßen und die Straße "Velper Esch".

5. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität als auch die Entsorgung von Regen- und Abwasser erfolgt durch den Anschluß an vorhandene und geplante Anlagen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

In dem im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet" wurde eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt, die durch die Mindestgrößen der Einzelgrundstücke einen einheitlichen, die bestehenden Häuser integrierenden Siedlungscharakter sichert. Durch die Anlage von Stichstraßen zur Erschließung der Wohnbebauung werden die Nachteile des Durchgangsverkehrs vermieden (Geräuschimmissionen etc.).

Im Bereich der 30-KV-Freileitung wurde ein Schutzstreifen ausgewiesen, der eine Wohnbebauung nicht zuläßt.

Das im südlichen Planbereich liegende Dorfgebiet wurde aufgrund der westlich angrenzenden Nutzung und der Bahnlinie Osnabrück/Rheine festgesetzt. Es ermöglicht die Ansiedlung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

7. Begründung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung:

Entsprechend der im Plangebiet bestehenden und angrenzenden Dachformen wurde ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 38 - 42 ° festgesetzt.

8. Dichte, Ausnutzung:

Bebauungsplangebiet	4,80	ha
Nettowohnbau land	2,67	ha
Nettowohndichte	38	E/ha
Nettomischgebiet	1,33	ha
Siedlungsdichte	26	E/ha
Anzahl der Wohneinheiten (Wohngebiete)	24	WE
Anzahl der Einwohner (Wohngebiete)	103	E
Anzahl der Wohneinheiten (Mischgebiete)	8	WE
Anzahl der Einwohner (Mischgebiete)	34	E

9. Kosten der Erschließungsmaßnahme

a) Fahrstraßen

ca. 4.150 qm Straßenfläche	ca. 187.000,-- DM
ca. 1.100 m Hochbord mit Rinne	ca. 44.000,-- DM
ca. 150 qm Parkstreifen	ca. 7.000,-- DM
ca. 1.860 qm Bürgersteige	ca. 84.000,-- DM
ca. 1.100 m Kantensteine	ca. 16.500,-- DM
ca. 28 Stck. Straßeneinläufe	ca. 11.000,-- DM
ca. 18 Stck. Leuchten	ca. 27.000,-- DM
Summe Fahrstraßen	ca. 376.500,-- DM

b) Fußwege

ca. 765 qm leicht befestigt	ca. 11.500,-- DM
ca. 510 m Kantensteine	ca. 7.500,-- DM
Summe Fußwege	ca. 19.000,-- DM

c) Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen

ca. 2.900 qm	ca. 58.000,-- DM
--------------	------------------

d) Kanalisation

ca. 630 m Trennsystem	ca. 283.500,-- DM
-----------------------	-------------------

10. Zur Realisation der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen zu treffen.

11. Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Tecklenburg verwendet worden.