

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplanentwurf  
Nr. 14 "Kortheider Weg"

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan "Kortheider Weg" soll für das z. T. vorh. - z. T. geplante Baugebiet beiderseits des Kortheider Weges die Rechtsgrundlage schaffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan abgeleitet; jedoch nach Westen in einem Teilbereich - den tatsächlichen Parzellengrenzen folgend - geringfügig erweitert. - Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Träger der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Gemeinde Westerkappeln bzw. öffentl. Erschließungsträger; die Grundstücke werden in freier Trägerschaft bebaut.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung am Kortheider Weg, an der Fillkampstraße und der Straße "Am Toschlag" hat der Bebauungsplan im wesentlichen Einfamilienhäuser zum Inhalt.

Dabei geht das Angebot vom freistehenden Einfamilienhaus über das Kettenhaus bis zum Reihnhaus in der Gruppe.

Entsprechend sind Art und Maß der Nutzung verbindlich festgesetzt:

WA-Gebiet = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1 + 2) BauNVO 1977  
im Gesamten Plangebiet

Die Festsetzungen über die Ausnutzung folgen der Baunutzungsverordnung:

Bei im wesentlichen eingeschossiger - in Teilen zweigeschossiger - Bebauung werden die Grund- und Geschoßflächenzahlen mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen unterschiedlich festgesetzt: GRZ von 0,3 bis 0,4  
GFZ von 0,3 bis 0,8

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt. -

Gem. § 23 (5) BauNVO können die für das einzelne Bauvorhaben erforderlichen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BauONW § 7 (4) errichtet werden. Bei der Darstellung von Garagen wie auch der Baukörper allgemein handelt es sich daher lediglich um nachrichtliche Eintragungen. Ausnahme hiervon bilden die Garagenhöfe Ga im Zusammenhang mit Kettenhaus- und Reihnhausgruppen; hier handelt es sich um Festsetzungen.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird durch den Kortheider Weg erschlossen und durch eine Querverbindung zur Mettinger Straße (Planstraße D) im Knotenpunkt "Döhlhof" an die vorhandene Erschließung ange-

bunden. Im Plangebiet selbst übernehmen Fillkampstraße und Am Toschlag sowie die Planstraßen A, B + C und zwei befahrbare Wohnwege die weitere Erschließung.

Für den wendenden Verkehr sind neben den privaten Einstellplätzen öffentliche Einstellplätze als Längsparkstreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen angeordnet (ca. 1 EP/3 WE). Die privaten Einstellplätze sind jeweils auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken untergracht. Bei den Reihen- und Kettenhäusern sind die Garagen jeweils an einer Stelle zusammengefaßt.

Die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen haben in der Regel eine Breite von 5,5 m; lediglich die Planstraße D - als Hauptanbindung an die Mettinger Straße - sowie das Teilstück einer künftigen Ringstraße (Am Toschlag) sind auf 6,50 m aufgeweitet.

Untergeordnete Straßen haben einseitigen Fußweg (1,75 m), die vorgenannten Wohnsammelstraßen beidseitigen Fußweg (je 1,50 m). Darüber hinaus stellt ein öffentlicher Fußweg entlang des Wäldchens die Verbindung vom Kinderspielplatz zum Baugebiet her.

#### 4. Kinderspielplätze

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz (im vorh. Wäldchen) ausgewiesen. Dieser soll ohne starke Eingriffe in die Substanz des Waldes als Naturspielplatz gestaltet werden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die RWE, Betriebsverwaltung NIKE, Osnabrück.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserverband "Tecklenburger Land".

Die Entwässerung erfolgt zur vorh. Kläranlage.

#### 6. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit Ausnahme der Abtretung öffentl. Flächen an die Gemeinde Westerkappeln für die Erschließung und Begrünung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Ausweisungen der vorhandenen Parzellengrenzen werden weitgehend berücksichtigt. In einzelnen Fällen ist ein Flächenausgleich zwischen zwei verschiedenen Grundstückseigentümern erforderlich.

#### 7. Flächenbilanz

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Fläche des Plangebietes                              | 9,60 ha        |
| abzüglich vorgezogene Straßenanbindung zum "Döhlhof" | <u>0,50 ha</u> |
|                                                      | 9,10 ha        |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| davon: für das Nettobauland | 7,05 ha = 77,4 % |
| für öffentl. Erschließung   | 1,45 ha = 15,9 % |
| für öffentl. Grünflächen    | 0,60 ha = 6,6 %  |

#### 8. Wohnungsbilanz

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Vorhandene Einfamilienhäuser                                | 17 WE  |
| geplante Wohneinheiten                                      |        |
| - eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser             | 41 WE  |
| - zweigeschossige freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser | 4 WE   |
| - eingeschossige Reihenhäuser                               | 12 WE  |
| - zweigeschossige Reihenhäuser                              | 13 WE  |
| - eingeschossige Kettenhäuser                               | 14 WE  |
| gesamt rd.                                                  | 100 WE |

#### 9. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende überschlägliche Kosten entstehen:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a) Grunderwerbskosten (4.700 qm)                                      | ca. 94.000,-- DM  |
| b) Straßen- und Wegebau (4.700 qm neu) mit Beleuchtung (9.800 qm alt) | ca. 305.000,-- DM |
| c) Entwässerung (1.800 lfdm.)                                         | ca. 294.000,-- DM |
| d) Herrichten von Spiel- und Grünflächen (6.000 qm)                   | ca. 810.000,-- DM |
| e) übergeordnete Straßenanbindung (5.000 qm)                          | ca. 120.000,-- DM |
|                                                                       | ca. 325.000,-- DM |

---

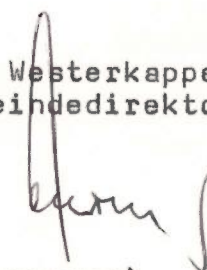
|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Gesamtkosten (ohne überg. Str.-anbind.) | 1.623.000,-- DM |
|                                         | =====           |

#### Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 17. 7. 1978 bis einschließlich 17. 8. 1978 öffentlich ausgelegt hat.

Westerkappeln, 4. 11. 1978

Gemeinde Westerkappeln  
Der Gemeindedirektor

  
(Wermeyer)