

Begründung

gem. § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 33 "Wilhelmshöhe".

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan "Wilhelmshöhe" soll für das z. T. vorh., jedoch größtenteils geplante Baugebiet westlich der L 584 "Wilhelmshöhe" die Rechtsgrundlage schaffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. 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 hat der Bebauungsplan ausschließlich 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 Festsetzung^{en} über die Ausnutzung folgen der Baunutzungsverordnung:

Bei im wesentlichen eingeschossiger - in Teilen zweigeschossiger - Bebauung werden die Grund- und Geschößflächenzahlen mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen unterschiedlich festgesetzt:

GRZ bis 0,4

GFZ von 0,5 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 BauO NW § 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 Reihenhausgruppen; hier handelt es sich um Festsetzungen.

An den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplanes sind Überschreitungen der Richtwerte (Schallschutz) für WA-Gebiete durch Verkehrslärm zu erwarten; in der Nähe des Getränkeabfüllbetriebes Bansmann und der Schreinerei Hackmann werden die Überschreitungen durch Hinzutreten von Gewerbelärm noch verstärkt.

Die durch das Hinzutreten von Gewerbelärm bewirkten Pegelerhöhungen gegenüber dem reinen Verkehrslärm sind jedoch gering (s. Schalltechnisches Gutachten "WEGA" vom 7. 5. 1979).

Wegen der auch absolut nur geringen Überschreitungen der Richtwerte - sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit - können sich die im Bebauungsplan vorzusehenden Maßnahmen daher auf die Festsetzung von Schallschutzfenstern für lärmempfindliche Räume beschränken. Das ist insbesondere auch deswegen sinnvoll, weil die größten Richtwertüberschreitungen an der im Plangebiet bereits vorhandenen straßennahen Bebauung auftreten, wo wegen des nur geringen Abstandes zur Straße (L 584) aktive Schutzmaßnahmen ohnehin nicht realisiert werden können.

Die von Richtwertüberschreitungen betroffenen Flächen sind entsprechend dem Umfang der Verlärmung unterteilt; zugrunde gelegt

sind die bei diesem Bebauungsplan ungünstigsten Verhältnisse während der Tageszeit.

In diesem Sinne wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Bei den gekennzeichneten Flächen 1...16 müssen bei der genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster bestimmter Schallschutzklasse nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden.

Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719*) festgesetzt:

Fläche(n)	Schallschutzklasse
1, 2	2 an der Südseite und Ostseite der Gebäude
3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13	3 an der Ostseite der Gebäude 2 an der Südseite und Nordseite der Gebäude
4, 6, 7	2 an der Ostseite der Gebäude
14	3 an der Ostseite und Nordseite der Gebäude 2 an der Südseite und Westseite der Gebäude
15	2 an der Nordseite und Ostseite der Gebäude
16	3 an der Nordseite der Gebäude 2 an der Ostseite und Westseite der Gebäude

*) Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern"

Auf die Festsetzung der Schallschutzklasse 1 wurde verzichtet, da heute gebaute Normalfenster bereits den Anforderungen der Schallschutzklasse 1 genügen.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine Planstraße B vom Kortheder Weg her erschlossen und durch eine Querverbindung - Planstraße A - zur "Wilhelmshöhe" an die vorhandene Erschließung angebunden. Im Plangebiet selbst übernehmen die Planstraßen C + D sowie zwei befahrbare Wohnwege die weitere Erschließung.

Für den ruhenden Verkehr sind neben den privaten Einstellplätzen öffentliche Einstellplätze als Längsparkstreifen entlang der Planstraße B sowie Parkbuchten am Wendehammer der Planstraßen B + C (ca. 1 EP/3 WE)^{angeordnet}. Die privaten Einstellplätze sind jeweils auf den zugehörigen privaten Baugrundstücken untergebracht. 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 A - als Hauptanbindung an die "Wilhelmshöhe" - ist auf 6,50 m aufgeweitet.

Die erstgenannten Straßen haben einseitigen Fußweg (1,75 m), die letztgenannten beidseitigen Fußweg (je 1,50 m). Die befahrbaren Wohnwege haben eine Breite von 4,5 m. Darüber hinaus bilden öffentliche Fußwege kurze Verbindungen zwischen den Stichstraßen und der "Wilhelmshöhe".

4. Kinderspielplätze

Südwestlich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz (mit vorh. Baumbestand) geplant. Dieser soll im wesentlichen als Ballspielfläche in einem Ring von Bäumen gestaltet und mit nur wenigen Spielgeräten am Rande ausgestattet werden.

5. Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband "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^{en} Parzellengrenzen werden weitgehend berücksichtigt. In einzelnen Fällen ist ein Flächenausgleich zwischen zwei verschiedenen Grundstückseigentümern erforderlich.

7. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes, gesamt ca.	7,80 ha
davon: für das Nettobauland ca.	6,55 ha
für öffentl. Erschließung ca.	1,05 ha
für öffentl. Grün-fläche ca.	0,20 ha

8. Wohnungsbilanz

Vorhandene Einfamilienhäuser	12 WE
geplante Wohneinheiten	
- eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser	46 WE
- zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser	4 WE
- zweigeschossige freistehende Doppelhäuser	8 WE
- eingeschossige Kettenhäuser	5 WE
- zweigeschossige Reihenhäuser	<u>16 WE</u>
gesamt rd.	90 WE

9. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende überschlägliche Kosten entstehen:

a) Grunderwerbskosten (12.500 qm)	ca. 250.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau mit Beleuchtung (10.500 qm)	ca. 950.000,-- DM
c) Entwässerung (1.100 lfdm.)	ca. 500.000,-- DM
d) Öffentliche Grünflächen (2.000 qm)	<u>ca. 100.000,-- DM</u>
Gesamtkosten geschätzt ca.	1.800.000,-- DM =====

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 23. 7. 1979 bis einschl. 23. 8. 1979 im Rathaus der Gemeinde Westerkappeln, 4535 Westerkappeln, Große Straße 13 - Zimmer 19 -, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 29. 10. 1979

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


(Wermeyer)