

Begründung

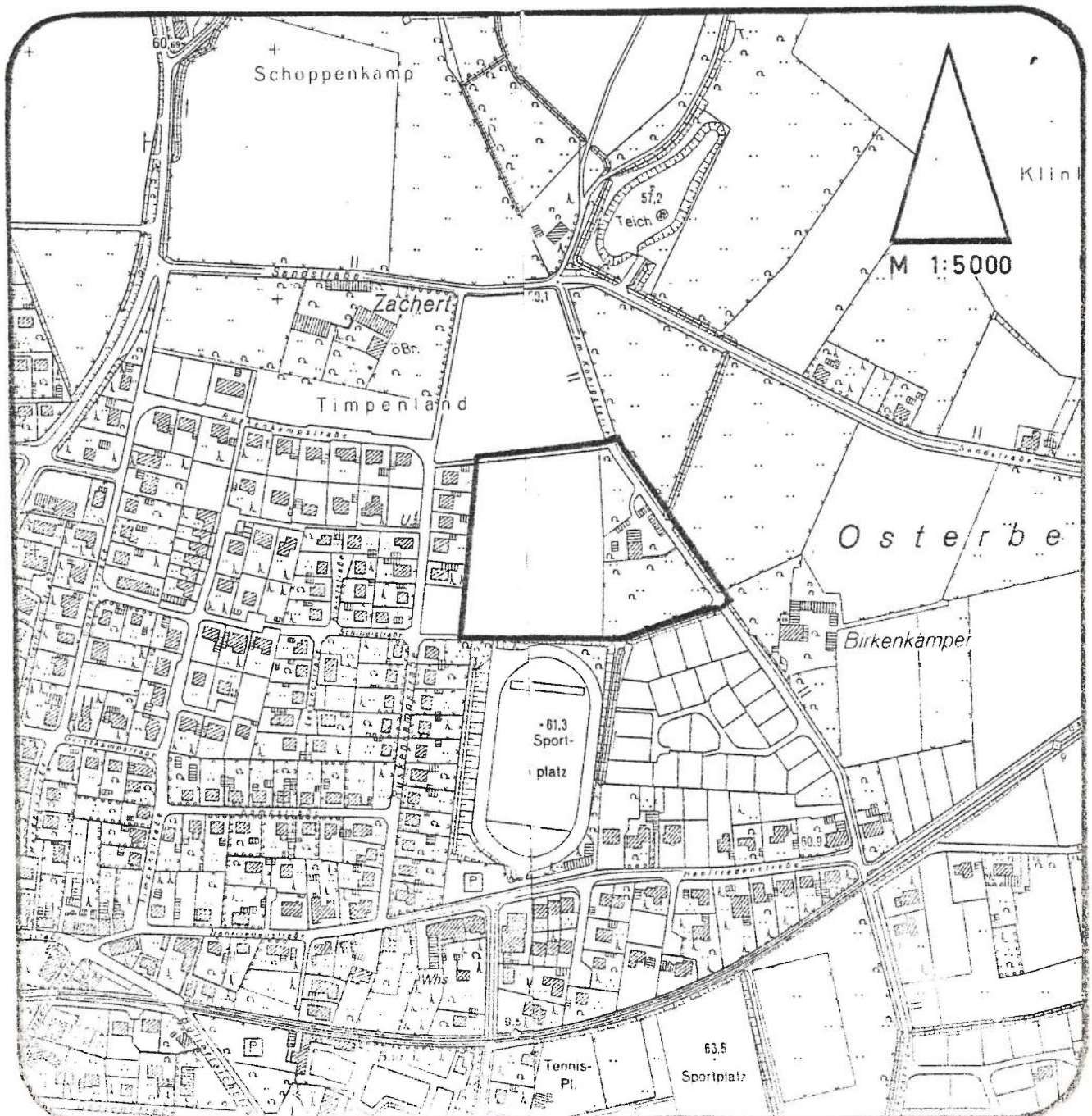
=====

zum Bebauungsplan Nr. 49 "Am Stadion Nord" der
Gemeinde Westerkappeln

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner
Sitzung am **29.09.88** die Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 49 "Am Stadion Nord" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan
geometrisch eindeutig festgesetzt.
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus
untenstehender Skizze.



2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert.

3. Planungsanlaß/Planungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Westerkappeln entsprechen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Der Planbereich wird z. Z. von dem im Planbereich gelegenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Leupolt aus landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der geplanten Nutzung und der westlich und südöstlich vorzufindenden Wohnbebauung wird der Planbereich anschließend als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Durch die versetzte Führung der Erschließungsstraße wird eine Platz- und Raumbildung ermöglicht, die durch die Stellung der Gebäude noch betont wird.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entlang der Hanfriedestraße und aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden getroffen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist erforderlich, um einen gefälligen Überhang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit (Freihaltung des Sichtwinkels), wie sie durch die Einengung von direkt an Fußwegen oder ggf. Fahrwegen angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebenanlagen entstehen,

können somit verhindert werden, ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden Festsetzungen gem. § 81 BauO NW getroffen. Eine Einschränkung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens sowie der Traufhöhe ist erforderlich, um harmonische Proportionen zu erreichen und um den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden.

Der Bereich der zulässigen Dachneigung ist eingegrenzt, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern. Falls Garagen nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

4. Erschließung:

Die geplante Wohnbebauung wird über die Königteichstraße, die östlich des Plangebietes verläuft und noch auszubauen ist, erschlossen.

Von hieraus wird das Plangebietsinnere über Stichwege erschlossen, die lediglich fußläufig miteinander verbunden sind. Über den geplanten Stichweg im Norden des Plangebietes ist langfristig auch die Erschließung des Flurstückes 579, gesichert. Der Planbereich wird über Fußwege mit der Rüskenkampstraße verbunden.

Durch die stark versetzte Führung der Stichwege wird einerseits Verkehrsberuhigung und andererseits Platz- und Raumbildung ermöglicht.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Aus diesem Grund wurde zur Gliederung und besseren Durchgrünung des Planbereichs lediglich der vorhandene markante Baumbestand sowie ein ergänzendes Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus werden im Rahmen der Ausbauplanung alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche genutzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen, die von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m freizuhalten sind, für die in die Königteichstraße einmündenden Stichwege im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes befindet sich ein Rasen-Sportplatz, der für den Schul- und Vereinssport genutzt wird.

Da hier Sport nur unter Aufsicht betrieben wird, kann von einem disziplinierten Verhalten, insbesondere im Hinblick auf Lautäußerungen der Spieler, ausgegangen werden. Darüber hinaus wird die Anlage durch die vorhandene dichte Heckenbepflanzung abgeschirmt, so daß die Beeinträchtigung für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes als zumutbar anzusehen ist. Zu der bereits vorhandenen dichten Heckenbepflanzung südlich entlang des Fußweges wird innerhalb des Planbereiches nördlich entlang des Fußweges ein 2 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten/Altstandorte

Die Versorgung des Erweiterungsbereiches wird durch die zuständigen Versorgungsträger (Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke RWE, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land) sichergestellt. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet.

Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt. Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Altablagerungen und Altstandorte sind für den Planbereich nicht bekannt.

7. Landschaftspflege/Grünplanung

Der v. g. Planbereich liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet.

Der Planbereich wird z. Z. ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Der markante Einzelbaumbestand ist eingemessen und innerhalb des Planbereiches als zu erhalten festgesetzt worden. Zur Durchgrünung des Planbereiches sind im Bereich der Verkehrsflächen Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume festgesetzt worden. Darüber hinaus werden im Zuge der Ausbauplanung alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Bereich genutzt.

8. Denkmalpflege/Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler.
Der Planbereich betrifft einen mittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich.

Sollten bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (z. B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Flächenbilanz

Größe des Planbereiches:	ca. 2,40 ha
davon sind:	
Verkehrsflächen einschl.	
Verkehrsgrün	ca. 0,42 ha = 17,1 %
allgemeines Wohngebiet	ca. 2,04 ha = 82,9 %
	ca. 2,46 ha = 100,0 %
	=====

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

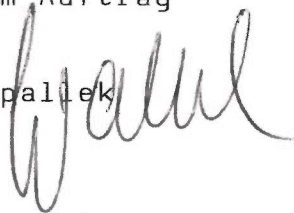
11. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Westerkappeln voraussichtlich Kosten in Höhe von DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt im Februar 1989

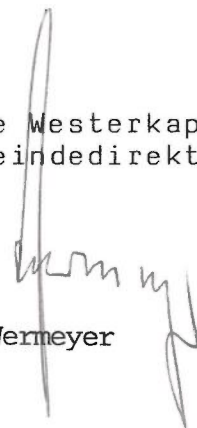
Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Spalliek



Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Wermeyer

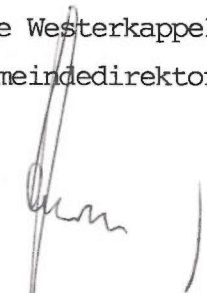


Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß die umseitige Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 "Am Stadion Nord" in der Zeit vom 28.03.1989 bis 28.04.1989 einschließlich bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 09.05.1989

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor



Wermeyer