

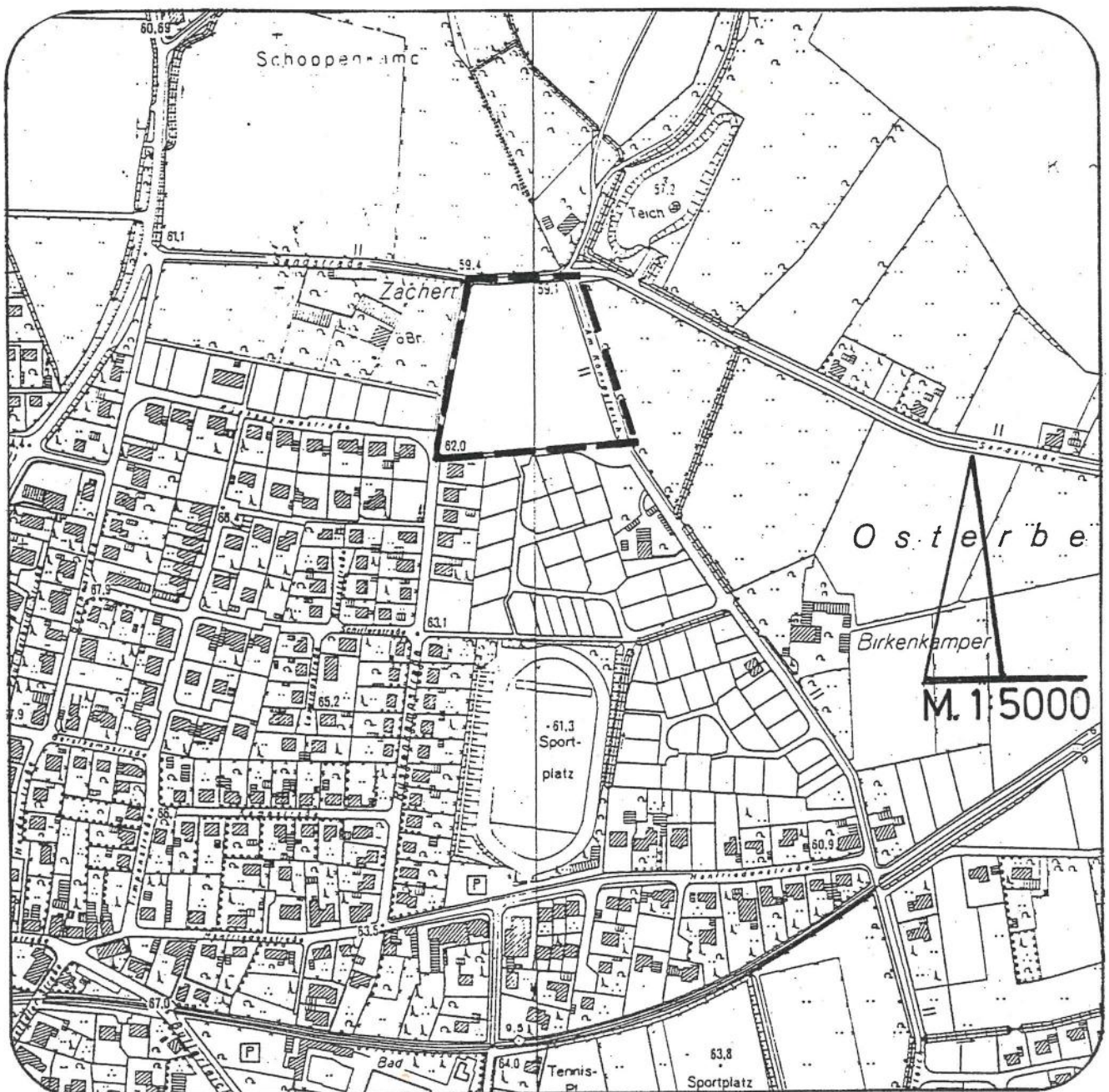
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 "Sandstraße" der
Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung
am *03.11.1992* die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51
"Sandstraße" beschlossen.

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



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.

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

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. landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der geplanten Nutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird der Planbereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem eine eingeschossige offene Bebauung verwirklicht werden soll.

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

Von hier aus wird das Plangebiet über die Pommernstraße und eine stark versetzt geführte Stichstraße erschlossen. Durch einen Fußweg wird die Pommernstraße mit der Rüskenkampstraße verbunden.

Durch die versetzte Führung der Planstraße wird neben der Raumbildung bereits eine Verkehrsberuhigung erzielt.

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. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 20 lfdm. Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüberhinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie

durch die Einengung von Erschließungswegen mit angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, verhindert werden. Die vorgegebenen Bereiche sind, bezogen auf die Einzelgrundstücke, recht großzügig vorgegeben, so daß der Bauherr durch die Festsetzung, Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten, nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen für die Einmündungsbereiche festgesetzt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben erst ab 35° und mehr zulässig. Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt werden, daß die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß sich die Baukörper in ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben einengen, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Sinne einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung sichern.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 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. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Bei der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

a) Luft, Klima

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da aufgrund der vorgesehenen maximal eingeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

b) Geräusche

Für das Plangebiet sind keine nennenswerten Geräuschbeeinflussungen zu erwarten.

c) Boden, Grundwasser

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber.

Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gesichert, daß große Flächen des Plangebietes unversiegelt bleiben. Auch die Befestigung der Verkehrsflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Sonstige negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Dachflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu verwenden. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur flache Versickerungsanlagen für Flächen- und Muldenversickerung, evtl. auch eine Rigolenversickerung in kiesgefüllten Gräben zur Ausführung gelangen sollte.

d) Natur- und Landschaft

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes der Vermeidbarkeit ist zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig.

Nach der geltenden Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber. Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gesichert, daß große Flächen des Planbereiches unversiegelt bleiben.

Der Planbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand in Form einer Wallhecke ist entlang der Königteichstraße östlich angrenzend am Bebauungsplanbereich vorhanden. Der vom Forstamt angeregte 30 m Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und Wallhecke kann nicht berücksichtigt werden, zumal es sich um eine mit einzelnen Hochbäumen durchsetzte Wallhecke handelt, die regelmäßig "auf den Stock" gesetzt wird. Die Berücksichtigung des v. g. Sicherheitsabstandes würde bedeuten, daß dies auch für hochstämmige Einzelbäume die innerhalb der Verkehrsflächen angepflanzt werden bzw. innerhalb von Baugebieten vorhanden sind, gelten muß. Dies liefe dem Bestreben der Gemeinde im Rahmen der Nachfrage nach Wohnraum auf der Grundlage des

§ 1 Abs. 5 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und auf eine Verdichtung hinzuwirken, entgegen.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Flora und Fauna sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den intensiv genutzten Ackerflächen (Mais) nicht vorliegt.

Nach § 4 des Landschaftsgesetzes NW stellen Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unabhängig davon wird jedoch im Bebauungsplan als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung des Planbereiches in die Landschaft nachstehendes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Pflanzgebote entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Sicherung von 60 % der Grundstücke als Freiflächen durch die vorgegebene max. Grundflächenzahl von 0,4
- Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf den Grundstücken
- Verpflichtung, die vorgegebenen Pflanzgebote zu 80 % mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen

Diese Maßnahmen dienen der Hauptnutzung der Grundstücke und sind als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke anzusehen.

Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Verwirklichung der Hauptnutzung aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Verwirklichung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmale

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.

Flächenbilanz

Größe des Planbereiches:	ca. 1,54 ha
davon sind:	
Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha = 14,3 %
allgemeines Wohngebiet	ca. 1,32 ha = 85,7 %
	<u>ca. 1,54 ha = 100,0 %</u>
	=====

Bodenordnung

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

Kosten

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

Aufgestellt im Dezember 1992

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Spaller 

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 "Sandstraße" in der Zeit vom 10.05.1993 bis einschließlich 11.06.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegt hat.

Westerkappeln, 23.08.1993

Gemeinde Westerkappeln

Der Gemeindedirektor



Wermeyer