

GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung

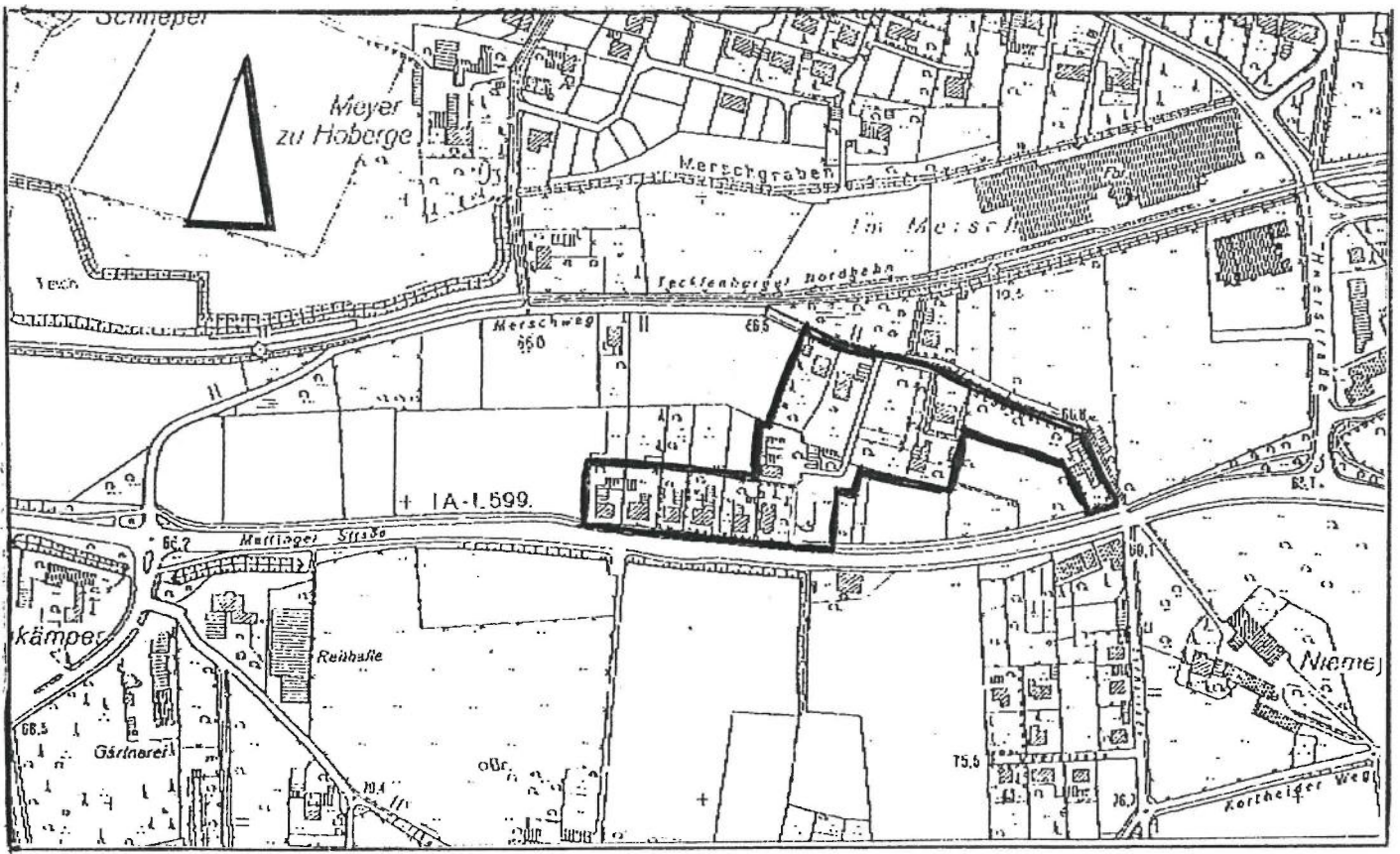
zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
über die Festlegung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils "Merschweg"

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Gemeinde Westerkappeln hat in der Sitzung am _____ beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Merschweg" aufzustellen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung dieses Bereiches zu schaffen.

Der Satzungsbereich liegt im Westen der Ortslage Westerkappeln und umfasst den vorhandenen Siedlungsansatz im Bereich der Straße "Merschweg".

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Planteil geometrisch eindeutig festgesetzt. Im folgenden Übersichtsplan ist der Satzungsbereich gekennzeichnet.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Satzungsbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Satzungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließung

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde Westerkappeln, im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll eine bauliche Verdichtung innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht werden. Hierzu ist es erforderlich, eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu erlassen.

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Merschweg" bzw. über die "Mettinger Straße".

Um eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Substanz zu sichern, wird die Satzung durch einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie durch Hinweise ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt, um verbindliche Vorgaben für die Überbauung der jeweiligen Grundstücksteile zu schaffen und darüber hinaus eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu vermeiden.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen Umgebungsbebauung bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung auf einen Wert von 0,3 begrenzt, um die Bodenversiegelung entsprechend der vorhandenen Bebauung auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass sich bei einer intensiven Nutzung des Dachgeschosses, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Dachgauben, baurechtlich ein zusätzliches Vollgeschoss ergeben kann. Um eine optimale Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird deshalb ausnahmsweise auch ein zweites Vollgeschoss zugelassen, wobei durch entsprechende Gestaltungsvorschriften gewährleistet wird, dass der äußere Eindruck einer "eingeschossigen" Bauweise erhalten bleibt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist im gesamten Satzungsgebiet eine offene Bauweise vorgesehen

Der Satzungsgebiet ist durch eine geschlossene Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten nördlich der Mettinger Straße geprägt. Östlich von Haus Nr. 40 ist eine Zufahrt zum dahinterliegenden Haus Nr. 40 a vorhanden. Als prägender Baumbestand ist in diesem Bereich eine Walnuss am Haus Nr. 40 und eine Kastanie im Garten des Hauses 40 a zu nennen.

Die nördlich gelegenen Grundstücke werden vom Merschweg erschlossen. An die vorhandenen Einzelhäuser grenzen nach Süden private Gärten an. Die dazwischenliegenden Grundstücke sind die Parzelle 173 (Rasenweg) und die Parzelle 176, die zur Hälfte Wohnbebauung

mit Gartenfläche aufweist und zur anderen Hälfte als Grünland bzw. Obstwiese genutzt wird. An der Südseite des Grundstücks stehen unmittelbar am Haus 2 Linden (80 - 100 Jahre). Die Fläche zwischen den Grundstücken Merschweg 7 und 1 ist Grünlandfläche. In diesem Abschnitt steht eine alte Weißdornhecke, die - ehemals geschnitten - jetzt in 1 in Höhe zurückgeschnitten wurde. Nach Süden grenzen Ackerflächen an, nach Osten eine Obstwiese.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope, Gewässer etc. werden nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Satzungsbereich nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da eine Abrundung einer vorhandenen Bebauung ermöglicht werden soll und sich alle sonstigen Anforderungen an die zukünftigen Bauvorhaben aus den Bestimmungen des § 34 BauGB ergeben. Hiernach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 u.a. auch die "Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Diese grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Zwecke hat bereits mit der Darstellung dieser Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan stattgefunden. Als Ausgleich für die künftig mögliche zusätzliche Versiegelung wird vorgegeben, dass bei Neubebauung je angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Hierdurch werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt.

Der Satzungsbereich wird im Süden durch die Landstraße L 599 (Mettinger Straße) tangiert. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße lag im Jahr 1995 bei 4.023 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von ca. 10,0 %. Unter Berücksichtigung des zufließenden Verkehrs, ausgehend von der K 33 ist von einer Verkehrsbelastung von rd. 7.000 Kfz/24 h auszugehen.

Unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung ergibt sich daraus nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) an den nächstgelegenen Baugrenzen ein Geräuschwert von ca. 62 dB (A) tagsüber und von ca. 51,5 dB (A) nachts.

Pegelmindernde Maßnahmen sind insbesondere zur Sicherung der Nachtruhe festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form z.B. eines hohen Erdwalles oder einer Wand scheiden wegen der vorhandenen Bebauung und um insgesamt eine ansprechende Gestaltung der Ortslage zu erhalten, aus.

Für den Satzungsbereich wird daher für die 1. Bauzeile entlang der Mettinger Straße vorgegeben, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB zu versehen sind.

Nachstehend sind die Konstruktionsmerkmale von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30 - 34 dB) aufgeführt:

- Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und mitteldicker Verglasung
- dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern
- 6-mm-Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern

Für Gebäude, die einen größeren Abstand zur Mettinger Straße aufzeigen, werden keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da durch den Einbau von dichten Fenstern mit Isolierverglasung, die aus Gründen des Wärmeschutzes gesetzlich erforderlich sind (Fenster der Schallschutzklasse 1 - bewertetes Schalldämmmaß 25 - 29 dB), der Mittelungspegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits eingehalten wird.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird wie bisher durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehruzufahrten werden nach VV BauONW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

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.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Satzungsbereich oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. 05. 1992 (SMBL. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt im März 2000

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

I. V.