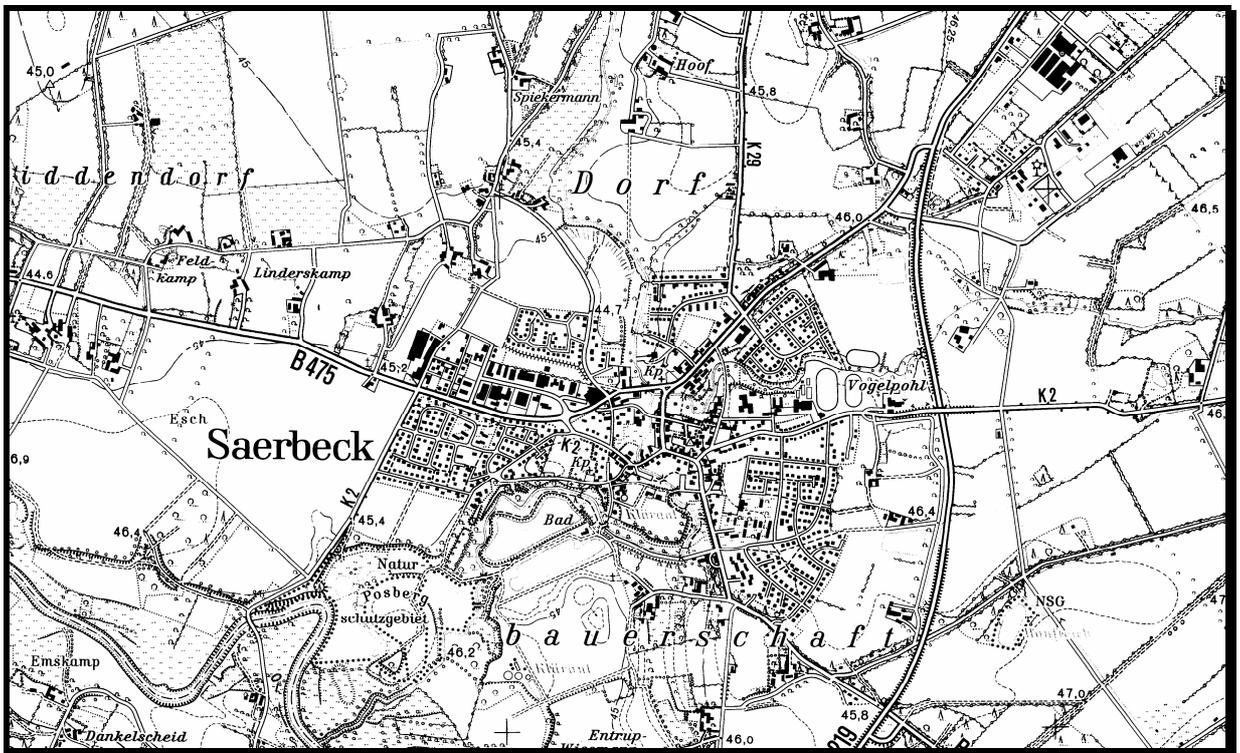


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 27 „Laumann“

Begründung mit Änderungen nach Planoffenlegung (§3(2) BauGB)
gem. Ratsbeschluss vom 17.06.2001

Planungsstand: 27.06.2001



Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1
48369 Saerbeck
Tel.: 02574 - 89 - 0

Bauleitplanung:

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter
Boschstraße 33
48369 Saerbeck
Tel.: 02574 - 888 92 00
Fax.: 02574 - 888 92 01
E-mail: kh.buechter@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
4. BESTAND	4
5. PLANUNGSKONZEPT	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.2 Gestalterische Festsetzungen	5
5.3 Verkehrskonzept	6
5.4 Infrastruktur	7
5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	7
5.6 Ver- und Entsorgung	7
5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote	8
5.8 Belange der Landwirtschaft	9
5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.10 Immissionsschutz	9
5.11 Spielplätze	10
5.12 Altlasten, belastete Flächen	10
5.13 Bodenordnung	10
5.14 Statistische Daten	10
5.15 Geschätzte Kosten	11

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Baugrundstücke innerhalb der ausgewiesenen Neubaugebiete der Gemeinde Saerbeck sind bis auf einige Ausnahmen an Bauinteressenten veräußert worden. Außerdem konnten in den vergangenen Jahren auch die verbliebenen Baulücken in älteren Baugebieten geschlossen werden. Aufgrund der noch immer hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet sah sich der Rat der Gemeinde Saerbeck am 16.12.1999 veranlaßt, den Aufstellungsbeschluß für das geplante Baugebiet „Laumann“ zu fassen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Nach der Vorstellung mehrerer verschiedenartiger Varianten wurde beschlossen, den vorliegenden Entwurf zur Ausführung zu bringen.

Auch bei diesem Bebauungsplan ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausdehnung der Baukörper die grundlegende städtebauliche Zielvorstellung.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB), Rechnung getragen. Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene optimierte Ausnutzung von Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Der nördlich gelegene Bereich ist als zukünftiges Erweiterungsgebiet bei der Planung bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung berücksichtigt worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Saerbecker Ortskerns zwischen dem „Mühlenbach“ im Westen und der „Riesenbecker Straße (K 29)“ im Osten. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße“ bildet die südliche Begrenzung des neuen Baugebietes, wobei Teilbereiche des alten B-Planes durch den neuen überplant werden. Diese Teilbereiche bestehen aus den Gärten der Grundstücke nördlich der Bachstraße, die durch die öffentlichen Verkehrsflächen des neuen Baugebietes erschlossen und somit zu eigenständigen Wohnbaugrundstücken umgewandelt werden können. Im Norden begrenzt eine vorh. Ackerfläche das Plangebiet.

Das geplante Gebiet kann über die östlich angrenzende „Riesenbecker Straße (K 29)“ angefahren werden.

Die detaillierten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 47.029 m².

3. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – als „Wohnsiedlungsbereich“ definiert. Die am 25.04.2000 genehmigte und am 18.05.2000 öffentlich bekanntgemachte 14. Änderung des Flächennutzungsplans weist die Fläche als „Wohnbaufläche“ aus.

4. Bestand

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen sind nahezu ebenflächig mit einem leichten Gefälle in Richtung Südwesten. Zur Zeit erfolgt eine intensive Nutzung des Großteils des Plangebietes als Ackerfläche (Getreideanbau). Die restlichen Flächen sind vorhandene Grünflächen, die zum Teil einen Bewuchs an heimischen Gehölzen bzw. Hochstämmen aufweisen (siehe Anlage 2.1). Der Bestand dieses Bewuchses ist jedoch durch die Planungen nicht gefährdet.

5. Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, den vielfältigen Ansprüchen der Bauherren gerecht zu werden. Während im Hauptteil des Gebietes (WA 1-6, 8-9) lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, können auf einer Grundstückszeile entlang der „Riesenbecker Straße (K 29) auch Reihenhäuser errichtet werden. Die im vorliegenden Planentwurf vorgesehenen Grundstückszuschnitte ermöglichen bei allen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen relativ weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten zu, so dass eine gewisse Individualität und Eigenständigkeit der Wohnbebauung möglich ist. Diese städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde Saerbeck wird jedoch durch geeignete Festsetzungen insoweit begrenzt, dass sich der neue Wohnbereich stadtplanerisch in Umgebung einfügt.

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, aus städtebaulichen Gründen nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zugelassen werden. Größere Einzelhandelsläden würden sich aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde Saerbeck nachteilig auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden dadurch nicht überschritten.

In den Wohngebieten WA 1-6 und 8-9 ist eine Bebauung mit freistehenden, ein- bis max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich an die angrenzende Wohn-

bebauung in der „Bachstraße“ anpaßt. Im Bereich des WA 7 lassen die Festsetzungen eine zweigeschossige offene Bauweise zu.

Abweichend zu den Festsetzungen für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung werden für alle Grundstücke < 450 m² in den Bereichen WA 1-6 und WA 8-9 folgende max. Gebäudelängen definiert:

Einzelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	12 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	12 m
Doppelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	20 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	12 m

Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, um die ortstypische, aufgelockerte Gebäudestruktur zu erhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Straßenflächen eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung der Wohngrundstücke erreicht werden, ohne dass eine optische Einengung des öffentlichen Straßenbereiches erfolgt.

Die festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung (Gartenhäuschen, Tiergehege, Terrassen, Freisitze, Mauern, etc.) freizuhalten. Lediglich die Einzäunung dieser Flächen durch Zäune ist zulässig.

Im gesamten Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) max. 2 Wohnungen zugelassen. Auf diese Weise sollen Überbelegungen und damit verbundene soziale Spannungen vermieden werden.

Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt worden, um den einzelnen Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit und eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke auch hinsichtlich der Energieausnutzung zu ermöglichen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, das in Einklang mit der angrenzenden Bebauung steht und dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht, werden im Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauONW getroffen. Dabei werden den Bauherren auch hier größtmögliche Freiräume eingeräumt.

Die Begrenzung der Dachneigung (WA 1-6, 8-9) auf den Bereich von 35° bis 48° soll bewirken, dass der Eindruck einer harmonischen Dachlandschaft entsteht, ohne eine Eintönigkeit hervorzurufen. Lediglich innerhalb des WA 7 wird der Neigungsbereich auf 22° bis 45° erweitert, um die dort vorgesehene Reihen- bzw. Doppelhausbebauung realisieren zu können

Der optische Zusammenhang zwischen Garagen und Hauptbaukörpern soll dadurch erreicht werden, dass für die Garagen entweder die Dachneigung des Hauptgebäudes oder ein Flachdach gewählt werden muß.

Wird für die Garagen das Flachdach gewählt, so sind diese extensiv zu begrünen, um einen Ausgleich der Versiegelung zu erreichen.

Für die Außengestaltung sind Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Teilflächen (bis 20%) dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden, wobei eine Verwendung großflächiger Metall- oder Kunststoffplatten nicht gestattet ist. Garagen sind in dem gleichen Material wie die zugehörigen Haupthäuser bzw. in Holz auszuführen.

Um die Wirkung von Doppel- bzw. Reihenhäusern als ein zusammengehöriges Gebäude nicht zu stören, sind alle Hausteile mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe, etc.) zu versehen. Auch die Außenwände sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Zur Erhaltung der Raumwirkung des öffentlichen Verkehrsraumes wird die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten auf max. 0,80 m begrenzt.

Zur Verbesserung des allgemeinen Straßenbildes müssen Müllgefäße, die ausserhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, durch Eingrünungen, Einfassungen, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

5.3 Verkehrskonzept

Bei der Festlegung des Verkehrskonzeptes wurde sowohl die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene örtliche und überörtliche Verkehrsnetz als auch die verkehrstechnische Erschließung des im Norden vorgesehenen Erweiterungsgebietes in die Planungen einbezogen. Daraus ergibt sich ein Anteil der gepl. öffentl. Straßenflächen an der Gesamtfläche des Baugebietes von ca. 15,5% (inkl. öffentliche Stellplätze im Bereich des Kinderspielplatzes).

Wie schon in den zur Zeit in der Realisierung befindlichen Baugebieten „Lohaus I (B-Plan Nr. 22)“ und „Lohaus II (B-Plan Nr. 23)“ wird auch in diesem Gebiet das System der Ringstraßen angewandt. Dieses System hat sich in anderen Neubaugebieten der Gemeinde Saerbeck bewährt. Eine Anbindungstraße (Planstraße A) verbindet das Gebiet mit der östlich gelegenen „Riesenbecker Straße (K 29) und damit mit dem inner- und außerörtlichen Straßennetz.

Der Verkehr wird fließend durch das Wohngebiet geführt, so dass eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrs- und Geräuschemissionen auf die einzelnen Straßen erfolgt. Lärmintensive und gefährliche Wendevorgänge – vor allem von unübersichtlichen Großfahrzeugen (Müllfahrzeuge, Lieferwagen, etc.) – werden verhindert.

Da bei diesem System die Wendeflächen für Großfahrzeuge (Müllfahrzeuge, etc.) entfallen, gleichzeitig aber aufgrund der Notwendigkeit der Erschließung der relativ kleinen Wohngrundstücke nur geringfügig längere Straßenzüge erforderlich sind, bleibt der Anteil der Straßenfläche an der Gesamtfläche nahezu identisch.

Die Wegeverbindung (Weg D) im Süden des Plangebietes wird zwar verbreitert ausgebaut, soll jedoch nur im Notfall (Unfall, Baustelle, zweite Zufahrt für die Feuerwehr, etc.) als Ausfahrtstraße zur „Riesenbecker Straße“ dienen. Im Normalfall soll hier die Durchfahrt für Kraftfahrzeuge durch Sperrpfosten und eine entsprechende Beschilderung verhindert werden. Durch die Anlage eines Fußweges im Norden und Westen wird die innere Erschließung des Baugebietes mit dem angrenzenden Naturraum verbunden. Zur Zeit kann dieser Weg nur als innergebietlicher Spazierweg genutzt werden. Zukünftig ist aber geplant, diesen Weg durch einen Brückenschlag über das Gewässer 1020 mit den westlich gelegenen Gebieten der Ge-

meinde Saerbeck (Baugebiete „Bevergerner Damm“, „Lohaus I“ und „Lohaus II“, etc.) zu vernetzen. Diese Verbindungswege sind bewußt nur als Fußwege vorgesehen, um die Eigenständigkeit des Baugebietes zu betonen und einen motorisierten Durchgangsverkehr von vornherein auszuschließen.

Der niveaugleiche Ausbau der Erschließungsstraßen und die fehlende Ausweisung eines separaten Geh- bzw. Radweges bewirkt, dass die öffentliche Verkehrsfläche zu einem gleichberechtigten Aufenthaltsraum für alle Verkehrsteilnehmer wird. Die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs wird bewußt stark reduziert. Die vorgesehene Festsetzung des Gebietes als „verkehrsberuhigter Bereich“ bekräftigt diesen Planungsanspruch noch.

Von der Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenbereich wird abgesehen, um die Funktion der vorgesehenen Einrichtungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht durch Wurzeleinwuchs o.ä. zu beeinträchtigen.

5.4 Infrastruktur

Durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Saerbeck, da die gepl. Wohngebiete durch die vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, etc.) versorgt werden können.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle an der B 219 / K 29 (Linie S50, Ibbenbüren – Saerbeck – Münster (Schnellbus) und Linie 166, Riesenbeck - Saerbeck) befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches wird durch die Erweiterung der bestehenden Leitungs- und Kabelnetze der RWE Net (Strom), Gelsenwasser AG (Gas), Stadtwerke Emsdetten GmbH (Wasser) und der Deutschen Telekom AG (Telekommunikation) sichergestellt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein geologisches Gutachten des Ingenieurbüros IGB, Münster, vom Februar 1999 hat erbracht, dass die nach § 51a LWG geforderte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Steinfurt und dem Staatl. Umweltamt wird daher das Versickern des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zwingend vorgeschrieben. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird im öffentlichen Straßenraum einer Versickerung (Rohrrigole) zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und der gemeindlichen Kläranlage (K 10.000) zugeführt.

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Laumann“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt und die Weiterentwicklung der Gemeinde Saerbeck zu einem auch zukünftig selbständigen Ort vorangetrieben werden. Andere, geeignetere Ersatzflächen sowie größere unbebaute Flächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken ist damit unabdingbar.

Die quantitative Erfassung, Bewertung und Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft ist im Anhang dieser Begründung dargestellt. Die dort aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Insbesondere durch die Versickerungsmaßnahmen wird der zwangsläufig mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehenden Grundwasserabsenkung entgegengewirkt.

Durch die Ausweitung des Ortsrandes ergeben sich keine Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im Bereich der Gemeinde Saerbeck.

Auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Negative Einflüsse auf die Jagd und Fischerei sind nicht zu erwarten. Aufgrund der z.Zt. sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der nahezu gehölzlosen Fläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Da das Gebiet im Süden bzw. im Westen direkt an die vorhandene Bebauung bzw. an eine vorhandene Straße angrenzt und sich im Norden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt, sind in diese Richtungen negative Einflüsse auf benachbarte Lebensräume nicht zu erwarten. Das im Westen befindliche Gewässer 1020 wird durch die Ausweisung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche und die Rücknahme der Baugrenze auf das notwendige Maß (größtmöglicher Abstand zum Wasserlauf) geschützt und erhalten. Der vorhandene Bewuchs wird ergänzt und verdichtet, so dass ein geschlossener Bereich entsteht.

Im Norden wird das gepl. Baugebiet durch eine geplante Grünfläche gegenüber der Landschaft abgegrenzt. Auch die Abschottung des Gebietes in Richtung Osten („Riesenbecker Straße“) erfolgt durch die Anpflanzung eines 6 m breiten Grünstreifens.

An den rückseitigen Grenzen des größten Teils der Wohngrundstücke sind private Grünflächen in einer Breite von ca. 2,55 m ausgewiesen, die sich in Teilbereichen zu einer Gesamtbreite von ca. 5,10 m addieren. Bei der Festsetzung dieser Flächen ist auf eine relativ gleichmäßige Verteilung der Grünzonen auf alle Grundstücke und eine möglichst große Zusammenhängigkeit geachtet worden.

Sämtliche Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die zusätzliche Belegung dieser Flächen mit Pflanzgeboten (Sträucher und Einzelbäume) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verbessert die rechtliche Durchsetzbarkeit der Festsetzung nach Nr. 20 entscheidend. Eine Bepflanzungsvorgabe in Form einer Auswahlliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bepflanzung wird innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde Saerbeck durchgeführt.

Die Grünstreifen dienen aufgrund ihrer Festsetzungen als Ausgleichsflächen gem. §1a BauGB und werden in die anliegende Flächenbilanzierung einbezogen. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde anhand der gleichnamigen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Jahre 1996, erstellt.

Zur günstigen Beeinflussung der Sauerstoffbilanz der Luft wird die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet per Pflanzgebot vorgeschrieben.

Aus der anliegenden Aufstellung zur Flächenbilanzierung des Natureingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ersichtlich, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden können.

5.8 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der nördlich und nordöstlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Diese Betriebe sind ursächlich durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes weder in ihrem Bestand noch in ihrer angemessenen Entwicklung beeinträchtigt.

Zu der nächstgelegenen vorh. Hofstelle „Laumann“ östlich des Plangebietes wird ein ausreichender Immissionsabstand von ca. 150 m eingehalten. Eine Aufstockung des Viehbestandes ist auf dieser Hofstelle schon heute nicht mehr möglich, da die vorh. Wohnbebauung bereits bis zu einer Entfernung von ca. 100 m an den Betrieb herangeführt wurde. Der Betriebsinhaber hat diese Situation durch den Verkauf der Baulandflächen selbst herbeigeführt.

Beim Hof „Laumann“ handelt es sich nicht mehr um einen Vollerwerbsbetrieb.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei archäologischen Voruntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen im ca. 700 m westliche gelegenen BG „Lohaus I“ wurden im ersten Quartal 1997 Rückschlüsse auf evtl. Bodendenkmäler entdeckt.

Die vom Amt für Bodendenkmalpflege angeregten Hinweise bzgl. der Sicherung von Bodendenkmälern wurden daher auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

5.10 Immissionsschutz

Der nördlich gelegene Betrieb (landwirtschaftl. Lohnunternehmen, Sägewerk) befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 - 200 m zum Plangebiet. Aufgrund der günstigen Lage im Norden werden evtl. auftretende Immissionen bei den überwiegend im Gemeindegebiet vorherrschenden Westwinden vom Plangebiet weggetragen. Von dem Betrieb ausgehende Immissionsbelastungen für das geplante Wohngebiet sind daher nicht zu erwarten. Der vorhandene Abstand wird als ausreichend angesehen.

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.11 Spielplätze

Für die Kinder des geplanten Wohngebietes ist ein Kinderspielplatz im östlichen Planbereich an der Planstraße F vorgesehen. Damit ist der Spielplatz für die Kinder der Baugebietes über verkehrsberuhigte Straßen und fußläufige Verbindungen ohne größere Verkehrsgefahren zu erreichen. Kinder aus den angrenzenden Gebieten können über den vorh. Fuß- und Radweg an der „Riesenbecker Straße“ relativ ungefährdet zum Spielplatz gelangen.

5.12 Altlasten, belastete Flächen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche auch nicht vermutet.

5.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung (§ 45 BauGB) sind nicht erforderlich.

5.14 Statistische Daten

Gesamtgröße des Plangebietes:	4,572 ha	100,0 %
Bauflächen (WA 1-9)	3,670 ha	80,3 %
- Wohnbauflächen	3,122 ha	85,1 %
- Priv. Grünflächen	0,548 ha	14,9 %
Verkehrsflächen	0,709 ha	15,5 %
- öff. Straßenflächen	0,596 ha	83,3 %
- Fußwege	0,021 ha	3,0 %
- öff. Stellflächen	0,005 ha	0,6 %
- öff. Wegeflächen	0,086 ha	13,1 %
Spielplatz	0,067 ha	1,5 %
Öffentl. Grünflächen	0,126 ha	2,7 %
Geplante Bebauung:	ca. 71	Wohngrundstücke
	ca. 88	Wohneinheiten (WE)
	(geschätzt: ca. 25% mit Einliegerwohnung)	
Geschätzte Einwohnerzahl (4 E/WE):	ca. 352	E
Wohndichte:	ca. 80	E/ha
(bez. auf Summe der Bau- und Verkehrsflächen)		

5.15 Geschätzte Kosten

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Kanalbau (Trennsystem mit Versickerung):	ca. 315.000,-- DM
Straßenbau (Baustraßen)	ca. 290.000,-- DM
Straßenbau (Endausbau)	ca. 455.000,-- DM
Bepflanzung, Beleuchtung, Spielplatz	ca. 115.000,-- DM
Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes	ca. 90.000,-- DM
Nettosumme:	ca.1.265.000,-- DM
zzgl. 16% Mehrwertsteuer	ca. 202.400,-- DM
Gesamtkosten:	ca.1.467.400,-- DM

**Aufgestellt:
Saerbeck, im Juni 2001**

GEMEINDE SAERBECK

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter

(Bürgermeister)

(Karl-Heinz Büchter)