

## Begründung

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emsweg I"  
der Gemeinde Saerbeck

### 1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung vom 16.11.1982 beschlossen, den mit Verfügung vom 20.11.1975 - 34.4.1-5204 - genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 "Emsweg I" der Gemeinde Saerbeck zu ändern und zu erweitern.

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung und Erweiterung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

### 2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Die Gemeinde Saerbeck liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen

Rheine - Glandorf (B 475)  
Münster - Ibbenbüren (B 219).

Der mit Datum vom 31.07.1981 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich neben Wohnbaufläche - Grünfläche aus.

### 3. Planungsanlaß/Planungskonzept

Aus nachstehenden Gründen ist eine Überarbeitung aller städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich erforderlich geworden (es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Änderungs- und Erweiterungsplanes).

Um Erweiterungen für die vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Lage der überbaubaren Fläche des z. Z. noch unbebauten Grundstückes (Flurstück 598 und 789) wird der vorhandenen Bebauung angepaßt. Hierdurch wird kein neues Baurecht geschaffen. Die Erweiterung des Planbereiches ist erforderlich, um die privaten Grundstücksflächen, die jeweils bis an den Mühlenbach heranreichen und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Emsaue" sowie des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen, in die Planung miteinbeziehen zu können. Nur so können Festsetzungen getroffen werden, die einerseits dem Wohnen und andererseits dem Landschaftsschutz gebührend Rechnung tragen. Dies wird insbesondere durch das flächenhafte Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie das Erhaltungsgebot für Einzelbäume zum Ausdruck gebracht. Die als Grünanlagen festgesetzten Bereiche sind z.Z. mit Laubgehölzen bestanden. Im Bereich unterhalb der Böschung handelt es sich überwiegend um einen Pappelwaldbestand, während oberhalb der Böschung überwiegend Eichen und Birken vorzufinden sind. Bei Hiebreife sind die Pappeln durch bodenständige Laubgehölze, wie Esche, Erle und Weide, zu ersetzen; dabei ist insbesondere § 113 des Landeswassergesetzes (Genehmigung von Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes) zu beachten. Die als Grünanlage festgesetzten Bereiche sollen auch weiterhin von einer gärtnerischen Nutzung ausgeschlossen bleiben, um somit auf Dauer gesehen den durch den natürlichen Charakter geprägten Landschaftsteil zu erhalten. Dieses gilt auch insbesondere für Einfriedigungen des v.g. Bereiches.

Um eine Verunstaltung der Landschaft zu vermeiden, sind Einfriedigungen, soweit sie den Hochwasserabfluß nicht gefährden, als Naturzaun zu erstellen und beidseitig zu beranken. In diesem Zusammenhang sind die wasserwirtschaftlichen Bestimmungen, die unter Punkt 5 der Begründung aufgeführt sind, zu beachten.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes zu erzielen, sind Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW getroffen worden.

Dieses ist insbesondere erforderlich, da es sich bei dem Planbereich um eine exponierte Lage innerhalb der Gemeinde Saerbeck handelt und der durch die vorhandene Bebauung vorgesehene Maßstab gewahrt werden soll.

Zur Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens für die Flurstücke 789 und 598 festgesetzt worden. Durch die Festsetzung der Höhenlage sollen harmonische Proportionen erzielt und der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden werden. Die Vorgabe der Firstrichtung und der Baulinien soll eine aufgelockerte Fassadengestaltung sichern. Durch die Eingrenzung der zulässigen Dachneigungen sowie der Dachform soll entsprechend dem vorhandenen Bestand eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden. Das Verbot der Dachaufbauten ist erforderlich, um die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren zu lassen. Die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwandflächen dient dem Ziel, einen harmonischen Gesamteindruck zu vermitteln.

Garagen und Nebenanlagen sind, soweit sie nicht mit der Dachneigung der Hauptbaukörper errichtet werden, mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Der Planbereich stellt einen wichtigen Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft dar. Um hier eine Verunstaltung zu vermeiden, sind Einfriedigungen als Naturzaun zu erstellen und beidseitig zu beranken.

#### 4. Statistik

Größe des Plangebietes ca. 1,26 ha = 100,0 %

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,63 ha = 50,0 %

Grünfläche (Grünanlage) ca. 0,63 ha = 50,0 %

ca. 1,26 ha = 100,0 %

4 eingeschossige Wohngebäude vorhanden

1 eingeschossiges Wohngebäude geplant

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über die vorhandenen Ortsnetze. Die Schmutzwasser werden über das vorhandene Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Anfallende Abfallstoffe werden entsprechend der Ortssatzung zur Zentraldeponie Altenberge abgefahren. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsmäßig verlegt.

Ein Großteil des Planbereiches liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Saerbecker Mühlenbaches. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) beachtet. Insbesondere werden die Bestimmungen der §§ 99 LWG (Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern) und 113 LWG (Genehmigung von Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie § 31 WHG (wesentliche Veränderung am Saerbecker Mühlenbach) beachtet.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung entstehen der Gemeinde Saerbeck keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Kreis Steinfurt  
Der Oberkreisdirektor  
Planungsamt  
Im Auftrag

*Spallek*

Gemeinde Saerbeck  
Der Gemeindedirektor

