

Gemeinde Saerbeck

B-Plan Nr. 3

2. Änderung

"Emsweg 1"

Planungsstand im Oktober 1996

Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

**Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48282 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152**

Vorleistungen:

**Kreis Steinfurt
Planungsamt
Tecklenburger Straße 10
48565 Steinfurt
Tel. 02551 - 69 - 0**

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Emsweg 1" wurde am 20.11.1975 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet - bis auf wenige Einzelgrundstücke - vollständig bebaut.

Aufgrund der sehr differenzierten Festsetzungen der Baugrenzen ergab sich in der Vergangenheit häufig die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren.

Da sich eine derart kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Vergangenheit als wenig praktikabel erwiesen hat, sollen diese überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 2. Änderung und Teilaufhebung insgesamt überarbeitet werden, um damit auch die Änderung und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu erleichtern.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen auch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage sowie an die derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Saerbeck angepaßt werden. Hierzu gehört auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im südlichen Randbereich, da für diese öffentlichen Parkplätze ein Bedarf nicht besteht.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Teilaufhebung umfaßt den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der mit der 1. Änderung vorgenommenen Erweiterung des Plangebietes im Südwesten.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für die Änderung und Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes ist neben den bereits unter Ziffer 1 genannten Gesichtspunkten die Absicht verschiedener Grundstückseigentümer, ihre Wohngebäude zu verändern und zu erweitern, um den dringenden Wohnbedarf, der auch in der Gemeinde Saerbeck zu verzeichnen ist, zu decken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage ist diese Änderung erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich wie die gesamte Ortslage Saerbeck als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt.

Im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, für den z.Z. das Aufstellungsverfahren durchgeführt wird, ist die Ortslage Saerbeck als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt, da dieser Plan keine weitere Differenzierung vorsieht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" sowie als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Friedhof", "Spielplatz" und "Parkanlage" dargestellt.

Für die Änderung im Bereich des Friedhofes wird der Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren angepaßt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Die Grünflächen im Süden des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Emsaue". Maßnahmen, die der geltenden Landschaftsverordnung widersprechen, sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Darüberhinaus liegen diese Flächen zum Teil innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des "Mühlenbaches".

4. Situation des Planbereichs

4.1 Räumliche Situation

Der Bebauungsplan "Nr.3 Emsweg I" liegt im Südwesten der Ortslage von Saerbeck, südlich der Emsdettener Straße (B 475). Der Änderungs- und Aufhebungsbereich umfaßt das gesamte Plangebiet.

4.2 Umweltsituation

Die Bauflächen im Plangebiet sind bis auf wenige Einzelgrundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücksfreiflächen werden als Gartenfläche genutzt.

Da die Grünflächen im Bereich des Friedhofes noch nicht vollständig in Anspruch genommen wurden, werden Teile dieser Flächen noch als Ackerland genutzt.

Die Grünflächen südlich der Straße "Hohe Schweiz" werden bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Da diese Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Emsaue" liegen, sind hier alle Maßnahmen unzulässig, die dieser Landschaftsschutzverordnung widersprechen.

Darüber hinaus liegt ein Teil dieser Flächen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Mühlenbaches.

4.3 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplan wird durch eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet ist insgesamt über vorhandene Straßen erschlossen, die bereits endgültig ausgebaut sind. Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wird ebenfalls durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht ausgelöst, da die Bebauung weitgehend schon vorhanden ist.

4.5 Rechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der nördliche Teil des Änderungsbereiches als "Reines Wohngebiet" und der südliche und östliche Teil als "Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise" festgesetzt.

Das Grundstück mit der Friedhofskapelle ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Leichenhalle" festgesetzt.

Die Geschößzahl ist differenziert in verschiedenen Bereichen als zwingend zweigeschossig, in anderen Bereichen als eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschößflächenzahl ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung mit 0,4 und im Bereich der zweigeschossigen Bebauung 0,7 festgesetzt.

Die Grünflächen sind entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung (Friedhof, Spielplatz, private Grünfläche) festgesetzt, wobei die private Grünfläche im Süden des Plangebietes mit einem Erhaltungsgebot für die dort vorhandenen Gehölzbestände versehen ist.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen.

Das Grundstück mit der Friedhofskapelle wird als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Friedhofskapelle" festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschößzahl

Hinsichtlich der festgesetzten Geschößzahlen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten, wobei jedoch anstatt einer zwingend zweigeschossigen Bauweise nunmehr eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird, um hier eine größere Flexibilität zu erreichen.

b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird unverändert beibehalten, um auch zukünftig die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten.

Die festgesetzte Geschößflächenzahl entspricht mit einem Wert von 0,5 im Bereich der eingeschossigen Bebauung und einem Wert von 0,8 im Bereich der zweigeschossigen Bebauung weitgehend den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

c) Bauweise

Im gesamten Planbereich ist eine "offene Bauweise" festgesetzt, in der nach § 22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken festgelegt wird, werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Um jedoch auch eine ungeordnete Entwicklung hinsichtlich der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports etc.) zu vermeiden, wird durch eine textliche Festsetzung gesichert, daß auch diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Interesse einer größeren Flexibilität hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zulässig sind.

c) Bauweise

Im gesamten Planbereich ist eine "offene Bauweise" festgesetzt, in der nach §22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken festgelegt wird, werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Um jedoch eine ungeordnete Entwicklung hinsichtlich der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports etc.) zu vermeiden, wird durch eine textliche Festsetzung gesichert, daß auch diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig sind.

5.3 Baugestaltung

Für den Bebauungsplanbereich besteht eine selbständige örtliche Bauvorschrift gem. §81 BauO NW (alte Fassung).

Da diese Bauvorschriften jedoch nicht mehr völlig mit den im Rahmen dieses Verfahrens geplanten Änderungen übereinstimmen, werden diese Gestaltungsvorschriften neu gefaßt und als textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauO NW in den Bebauungsplan übernommen. Die selbständigen Gestaltungsvorschriften werden aufgehoben.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander zu vermeiden.

Die Begrenzung der Traufhöhe wird vorgenommen, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z.B. durch sehr hohe Drempe) zu vermeiden. Hierbei sind jedoch größere Traufhöhen durch untergeordnete Gebäuderücksprünge sowie Gebäuderücksprünge durch Terrassen etc., die sich nicht auf die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche (Trauflinie) auswirken, zugelassen, da sie das Erscheinungsbild des Baukörpers hinsichtlich der Drempehöhe nicht beeinflussen. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude gesichert.

Die Dachneigung wird entsprechend der jeweiligen Geschößzahl unterschiedlich festgesetzt. Durch diese Eingrenzung der Dachneigung soll insgesamt eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden, wobei durch eine niedrigere Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden eine Angleichung der absoluten Gebäudehöhen (Firsthöhen) angestrebt wird.

Im Bereich der Grundstücke östlich der Straße "Emsweg" wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 0° bis 20° beibehalten, um die Bebauung in dieser landschaftlich exponierten Lage niedrig zu halten.

Für Garagen und Nebengebäude soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen (z. B. für Dachbegrünungen).

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen und auf max. 50% der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen die Gauben auch einen Abstand von mind. 2,00 m zum Giebel einhalten, so daß auch in der Giebelansicht die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt.

Die Gestaltung der Fassaden soll im ortsüblichen Verblendmauerwerk vorgenommen werden, um Neu- und Erweiterungsbauten in die vorhandene Substanz einzufügen.

Durch die Beschränkung hinsichtlich der Vorgarteneinfriedung soll insbesondere die Errichtung hoher Zäune, Mauern und Nadelgehölzanpflanzungen an der Grundstücksgrenze verhindert werden, um den Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum transparenter zu gestalten, den Straßenraum optisch zu erweitern und raumbildende Elemente (z. B. Gebäude) nicht durch hohe Einfriedigungen zu verstellen.

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, weil ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11,45 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Gemeinbedarf:	0,22 ha	=	1,9%
Wohngebiet (WA):	6,89 ha	=	60,2%
Grünfläche:	3,0 ha	=	26,2%
Verkehrsfläche:	1,34 ha	=	11,7%
Summe:	11,45 ha	=	100,0%

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen, die bereits endgültig ausgebaut sind, vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

An der Emsdettener Straße wird ein neuer öffentlicher Parkplatz für Friedhofsbesucher und als P+R - Parkplatz an der Schnellbus - Haltestelle ausgewiesen. Die Fläche wird für eine Friedhofserweiterung in absehbarer Zeit nicht benötigt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. §58 LWG eingeholt.

Um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, soll durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf hingewirkt werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird. Hierfür eignen sich Versickerungsmulden, Rigolenversickerungen oder eine Kombination dieser Systeme. Planung, Bemessung und Bau solcher Regenversickerungsanlagen richten sich nach dem ADV-Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die vorhandenen Gebäude bereits vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Diese Maßnahmen können daher nur bei Neubau- oder Erweiterungsvorhaben durchgeführt werden.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Depot-Container werden an geeigneten Standorten innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte in diesem Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der im Norden vorbeiführenden Emsdettener Straße (B 475)

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße lag während der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3811/2304 unmittelbar westlich der Ortslage bei 7.277 Kfz/24h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 65 dB(A) tagsüber und ca. 55 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tagsüber, 45 dB (A) nachts) werden durch diese Geräuschwerte überschritten, so daß entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalles oder einer Schallschutzwand angesichts der vorhandenen Bebauung sowie aus

Gründen der Ortsgestaltung ausscheiden, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in der Weise festgesetzt, daß in den betroffenen Bereichen die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß mindestens 30 dB) gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

Da derartige Fenster nach dem Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (u.a. Wärmeschutzverordnung) allgemein üblich sind, bedeutet diese Festsetzung für die Bauwilligen keine unzumutbare Härte.

Die verbleibenden Geräuschimmissionen (z.B. im Bereich der Grundstücksfreiflächen) sind angesichts der vorhandenen Situation als zumutbar anzusehen und unter Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen hinzunehmen.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Für die teilweise Inanspruchnahme von bisher ausgewiesenen Grünflächen "Friedhof", für die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes an der "Emsdettener Straße", sowie für zwei Bauplätze an der "Hohen Schweiz" sind als Ausgleich Pflanzgebote für Hecken und Bäume festgesetzt, welche die geplanten Anlagen umgeben.

Da der Änderungsbereich schon völlig bebaut ist, sind durch diese Änderungen des Bebauungsplanes, deren wesentlicher Zweck in der "Bereinigung" der Baugrenzen liegt, keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu erwarten, da durch die vorhandene und zukünftig vorgesehene Bebauung mit max. zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich vorhandener Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da derartige Gewässer innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden sind und die Kanalisation bereits vollständig hergestellt ist.

Auswirkungen auf den Boden sind in geringem Umfang durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung (Erweiterungsbauten, in Einzelfällen auch Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen) zu erwarten, da auf diesen Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der Änderungsbereich schon völlig bebaut ist und die Grundstücksfreiflächen auch zukünftig als private Gärten genutzt werden.

Auch Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich und die umliegenden Bereiche nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch die gestalterischen Festsetzungen sichergestellt ist, daß

sich die zusätzlichen Gebäude bzw. baulichen Erweiterungen in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügen.

Da das sonstige Änderungsgebiet bereits bebaut ist und durch diese Änderung des Bebauungsplanes das bisherige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, sind gegenüber der bisherigen Rechtslage auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Ergänzend dazu wird jedoch eine Empfehlung zur Regenwasserversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Saerbeck auf eine standortgerechte Durchgrünung des Baugebietes mit Laubhölzern hinwirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht erhöht, da die Grundstücksflächenzahlen, mit denen der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke festgelegt wird, unverändert bleiben.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Bodenordnung, Kosten, Rechtsfolgen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Neue Erschließungskosten entstehen durch die Planänderung nicht.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Planes.

Aufgestellt: Saerbeck, im Oktober 1996
GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



(Andreas Timm)