

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Eschgarten II"
der Gemeinde Saerbeck

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 20.12.1984 beschlossen, den mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 05.04.1977, Az.: 35.2.1-5204, genehmigten Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" in verschiedenen Punkten zu ändern.

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung ist im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht dem Geltungsbereich zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes. Die 1. Änderung ist mit Verfügung vom 10. November 1983, Az.: 35.2.1-5204, genehmigt worden.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

1. Anbindung des Heckenweges an die B 219 "Grevener Straße"

Der Planbereich hat über den Heckenweg Anschluß an die Kreisstraße Nr. 2. Eine Anbindung des Heckenweges an die B 219 und somit an das überörtliche Straßennetz war bereits in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt worden. Die Anbindung ist zur Entlastung des Heckenweges dringend erforderlich.

Da der Verkehr in Richtung Ladbergen und Greven über die neue Anbindung direkt abgeleitet werden kann, wird auch gleichzeitig eine Entlastung für den Ortskern erzielt. Die Straßenverkehrsfläche ist auf der Grundlage des Ausbautwurfes (aufgestellt vom Ingenieurbüro Niederwemmer, Timm, Suhre) im Bebauungsplan festgesetzt worden.

2. Änderung von "allgemeinem Wohngebiet/Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen" in "öffentliche Parkanlage" und "Straßenverkehrsfläche/Parkplatz" auf dem Flurstück 1077

Der Garagenbedarf für die Einfamilien-Reihenhäuser wird auf den Flurstücken 1117, 1066, 1067 und 1076 vollständig gedeckt. Aus diesem Grunde soll das Flurstück 1077 künftig als öffentliche Parkanlage bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) genutzt werden. Im Hinblick auf eine bessere Zuordnung der Stell- und Parkplätze sind, wie unter Punkt 5 beschrieben, weitere Maßnahmen vorgesehen.

...

3. Festsetzung einer Versorgungsfläche/Trafostation und Aufhebung des Kinderspielplatzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Grevener Straße" hat die VEW - Bezirksdirektion Münster - mit Schreiben vom 06.06.1983 den Bedarf für die Errichtung einer Trafo-Garagenstation zur Versorgung des südlichen Gemeindebereiches angemeldet. Aus gestalterischen Gründen hat der Rat der Gemeinde Saerbeck im Rahmen der Abwägung zum v. g. Bebauungsplan beschlossen, die für die Errichtung einer Trafostation erforderliche Versorgungsfläche innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 9 "Eschgarten" auf der Parzelle 1075 westlich des Garagengrundstückes 1076 festzusetzen.

In Anschluß hieran war bislang ein Kinderspielplatz zur Versorgung der ursprünglich geplanten Mehrfamilien-Hausbebauung vorgesehen. Hierauf kann verzichtet werden, da insgesamt Einfamilien-Reihenhäuser mit eigener Freifläche auf dem Grundstück entstanden sind und darüberhinaus Spielmöglichkeiten im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsflächen gegeben sind.

4a. Festsetzung zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h BBauG

Im bislang rechtskräftigen Planbereich waren auf den Flurstücken 1103 und 1105 Gebäude gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen sollen. Eine Unterschutzstellung ist noch nicht erfolgt. Aufgrund ihrer städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung werden die Fachwerkgebäude innerhalb eines im Plan gekennzeichneten Erhaltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt.

Im Anschluß an vorstehende Gebäude sind im Süden auf den Flurstücken 1107 und 1110 zwei alte Fachwerkgebäude aufgestellt worden. Da sie durch Umsetzen den Bezug zu ihrer ursprünglichen Umgebung verloren haben, gelten sie nicht mehr als erhaltens- bzw. denkmalwerte Bausubstanz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, sondern haben eine museale, stadtbildpflegerische Funktion.

4b. Der Bebauungsplan betrifft eine mittelalterlich/frühneuzeitliche Hofstelle. Nachstehender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5. Die bisherige Festsetzung, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wird geändert in

- Garagen (GA, GGA) und Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit GA, GGA und ST festgesetzten Flächen zulässig
- Nebenanlagen/Gerätehäuschen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den mit GH festgesetzten Flächen mit einer Grundfläche bis 13 m² zulässig.

Die überbaubaren Flächen für die Nebenanlagen/Gerätehäuschen sind entsprechend dem Bedarf in Abstimmung mit den Anliegern festgesetzt worden. Dabei wurde aus städtebaulicher Sicht besonders darauf geachtet, daß die durch die stark versetzte Reihenhausbebauung erzielte Raumbildung erhalten bleibt.

Zu den Nebenanlagen/Gerätehäuschen sind gestalterische Festsetzungen zu den Nebenanlagen erarbeitet worden. Die Fußboden- und Firsthöhe (Gesamthöhe) sowie die Dachneigung ist vorgegeben, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Die Festsetzungen zur Material- und Farbgestaltung sind erforderlich, um einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen.

Aufgrund von Anträgen der Anlieger sollte eine Verbesserung der Parkplatz/bzw. Stellplatzsituation herbeigeführt werden. Mit Rücksicht auf die Anwohner und spielende Kinder sollen Park- und Stellplätze nicht innerhalb der Wohnanlage selbst angelegt werden, sondern außerhalb des Planbereiches entlang der Niehoffs Blaike und im Bereich der Gemeinschaftsgaragen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Übernahme einer Wasserhauptleitung

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Wasserhauptleitung DN 200 PVC der Stadtwerke Emsdetten vorhanden. Der Verlauf dieser Leitung ist in den Bebauungsplan mit dem Hinweis aufgenommen, daß im Bereich der Wasserhauptleitung nur eine Bepflanzung mit flachem Wurzelwerk erfolgen darf.

7. Gestalterische Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung. Für diesen Geltungsbereich gelten z. Z. ausschließlich die im Rahmen der 1. Änderung durch den Oberkreisdirektor mit Verfügung vom 22.11.1983, Az.: 60/1-670-31-110.13/83, genehmigten gestalterischen Festsetzungen. Die v. g. für den Änderungsbereich geltenden Festsetzungen werden aufgehoben und im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung neu gefaßt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 BauO NW mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung sowie bisher geltende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Einschränkung der Gebäudehöhe ist erforderlich, um harmonische Proportionen zu erreichen und den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden. Mit den Festsetzungen über Dachneigungen soll eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden.

Die Festsetzungen zu Außenwand- und Dachflächen sollen einen harmonischen Gesamteindruck vermitteln. Um einen gefälligen Übergang von den privaten Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen, sind Festsetzungen zu Einfriedigungen getroffen worden.

Bodenordnung

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

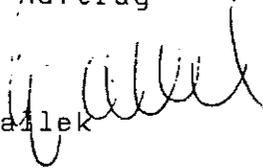
Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Saerbeck voraussichtlich Kosten in Höhe von 200.000,- DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt:

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Spallek



Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor

