

Gemeinde Saerbeck

B-Plan Nr. 14

Riesenbecker Straße

Planungsstand 24.09 1998 zum Satzungsbeschuß

Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den Siedlungsrand im Nordosten zu arrondieren. Dies bewirkt die Einbeziehung des Grundstückes Flur 7, Flurstück 20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Riesenbecker Straße", sowie die Ausweisung von 4 Bauplätzen auf dem östlichen Nachbargrundstück.

Bauvoranfragen für die Baugrundstücke liegen der Gemeinde Saerbeck vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt direkt östlich an der Kreisstraße 29 "Saerbeck - Riesenbeck" an der Kreuzung zu der Bundesstraße 475 "Saerbeck - Ibbenbüren". Die neue Wohnbaufläche schließt unmittelbar an die vorhandene Siedlungsfläche an. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der anliegenden Zeichnung zu entnehmen; die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes sowie für das Flurstück Nr. 20 weist der Flächennutzungsplan eine *Wohnbaufläche* aus. Für die östliche Erweiterung wird in dem Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwidmung der bisherigen "*land- und forstwirtschaftlichen Flächen*" in "*Grünflächen*" und "*Wohnbauflächen*" vorgenommen.

4. Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Die Fläche des Erweiterungsbereiches wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker- und Grabeland, bzw. als Weide genutzt. Das Gelände der vorhandenen Gehölzbestände liegt ca. 1 m höher über den anderen Flächen.

5. Planungen im Geltungsbereich

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

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Auf die Wohnbauflächen des Erweiterungsbereiches wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes übertragen, und ermöglicht so eine Integration in das bestehende Siedlungsbild.

So wird die Grundflächenzahl auf 0,3, bzw. 0,4 festgelegt, die Traufhöhe wird auf 4,00 m bei maximal 2 bauordnungsrechtlichen Vollgeschossen und die Dachneigung mit 45° - 52° begrenzt. Für die Baufelder an der B 475 und K 29 werden die Firstrichtungen der Hauptgebäude für eine Gestaltung des Ortsbildes festgesetzt, ansonsten bleiben die Firstrichtungen freigestellt.

Die Baugrenzen umrahmen großflächig die überbaubaren Grundstücksflächen, um den einzelnen Bauherren eine Gestaltungsfreiheit und eine günstige Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

Entlang der Flächen für Pflanz- und Erhaltungsgebote ist eine generelle Freizone der Wohnbebauung von 3,00 m bzw. 5,00 m eingehalten, um die Entwicklung und Erhaltung der Grünflächen zu gewährleisten.

Als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal 2 Wohneinheiten bei einer Gesamtlänge von höchstens 25 m zugelassen, um das Ortsbild entsprechend des umgebenden Bestandes zu ergänzen und zu erhalten.

5.2 Verkehrskonzept

Die Bundesstraße 475 wird durch die erweiterte Wohnbebauung nicht berührt.

Die Kreisstraße 29 bleibt anbaufrei, die erforderlichen Sichtfelder werden an der vorhandenen Einmündung freigehalten.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Erschließungsstraße wird verschoben, in östlicher Richtung verlängert und dabei um einen Wendehammer für Müllfahrzeuge ergänzt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger. Für eine vorhandene Trafostation wird eine entsprechende Fläche zur Bestandssicherung ausgewiesen.

5.4 Infrastruktur

Die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur.

5.5 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Durch die, im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Hecken und Büsche wird ein, durch bestehende Büsche und Bäume gebildeter Grüngürtel geschlossen.

Mit der Aufnahme des Bestandes in den Geltungsbereich und der Ausweisung eines Erhaltungsgebotes wird ein langfristiger landschaftstypischen Übergang zum freien Außenraum gewährleistet.

5.6 Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die vorhandene Biotopsituation wird durch landwirtschaftliche Nutzung und den umgebenden Gehölzbeständen geprägt.

Da forstrechtliche Abstände eine Wohnbebauung ausschließen würden, sind die Bestände aus dem Forstrecht herausgenommen und als private Grünflächen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Hierfür werden außerhalb des Plangebietes Neuaufforstungen vorgenommen. Vorgesehen ist hierfür folgende Ackerfläche: Gemarkung Riesenbeck, Flur 48, Flurstück 16 teilweise, mit einer Fläche von 8.278 m². Dies entspricht einem Flächenverhältnis von 1 : 3,4. Eine grundsätzliche Zustimmung der Forstbehörde, vorbehaltlich einer forstrechtlichen Genehmigung, liegt vor.

Das Erhaltungsgebot "Niederwald" beinhaltet den regelmäßigen Rückschnitt der Vegetation ("auf den Stock setzen"), ca. alle 25 Jahre.

Die Aspekte Mikroklima, Jagd, Luft, Gewässerhaushalt, Fischerei und Erholung werden nicht oder nur unwesentlich berührt.

Die anliegende rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW". Der Ausgleich der geplanten Eingriffe erfolgt im wesentlichen durch die externen Aufforstungen (s. o.), sodaß die Bilanz mit einem deutlichen Kompensationsüberschuß abschließt.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, ist durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

5.8 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der geplanten Wohnbebauung zu der Bundesstraße 475 wird entsprechend dem bisherigen Planungsrecht fortgeschrieben. Hierbei werden Fenster der Schallschutzklasse 2 für Aufenthaltsräume festgesetzt; eine Vorgabe, die in der Regel schon durch den gesetzlich geforderten Wärmeschutz erfüllt wird.

Für das direkt an der K 29 angrenzende Grundstück ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kein weiterer Immissionsschutz erforderlich.

Zu der vorhandenen Hofstelle Laumann hält die Bebauung einen Abstand von mindestens 100 m ein, so daß weitere Auflagen nicht notwendig sind.

5.9 **Altlasten**

Altlasten und Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

6. **Kosten**

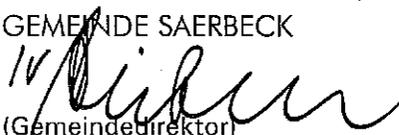
Die Kosten des Grunderwerbs und der Grundstückerschließung sind durch Ablösevereinbarung auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke umzulegen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen, insbesondere durch den erweiterten Straßenverlauf folgende Kosten:

Kanalbaukosten	ca.	70.000,00 DM
Erschließungskosten	ca.	180.000,00 DM
		<u>250.000,00 DM</u>

Aufgestellt: Saerbeck, im September 1998

GEMEINDE SAERBECK


(Gemeindevorstand)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)

