

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan "Morsell II" der Gemeinde Altenberge im
Kreis Steinfurt

I. Allgemeines:

Die Gemeinde Altenberge liegt im südlichen Zipfel des Landkreises Steinfurt. Sie hat ca. 5.400 Einwohner. Aus der Statistik ergibt sich ein stetiges Wachstum der Bevölkerung.

Altenberge wird im überörtlichen Bereich durch die Bahnverbindung Münster - Gronau und die Bundesstraße B 54 erschlossen. Darüberhinaus ist die Gemeinde durch verschiedene Land- und Kreisstraßen mit den Nachbarorten eng verbunden.

In dem Bemühen, die städtebauliche Entwicklung frühzeitig zu ordnen, faßte der Rat der Gemeinde Altenberge den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Morsell/II" im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes -BBauG.-

II. Baugelände

Das geplante Baugebiet "Morsell II" ist 50.025 qm groß. Mit seiner nördlichen Spitze reicht es bis an die geschlossene Bebauung des Ortskernes. Im Süden schneidet es mit einer vorhandenen Siedlung ab, im Westen wird es von der Landstraße 579 (Laerstraße) begrenzt und in östlicher Richtung erstreckt es sich bis an das Krankenhausgelände. Nach der geplanten Lage verbindet es eine Wohnsiedlung mit dem Ortskern, wobei eine weitere Entwicklung in südlicher Richtung offen bleibt.

Von dem gesamten Gelände befinden sich 8.235 qm im Besitz der Gemeinde. Die übrige Fläche ist privater Grundbesitz.

III. Erschließung

a) Verkehr

Das ausgewiesene Baulände wird durch Anschluß an die Landstraße 579 und 550 erschlossen. Durch diese beiden Straßen ist sowohl ein direkter Anschluß zum Ortskern als auch zu verschiedenen Nachbargemeinden gegeben. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch neu zu erstellende Wohn- und Wohnsammelstraßen.

b) Versorgung und Abwässer

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der VEW sichergestellt.

Für die Beseitigung der Abwässer wird ein öffentliches Kanalnetz angelegt. Z.Zt. wird ein entsprechender Entwurf aufgestellt. Zur Aufnahme der Abwässer verfügt die Gemeinde über eine entsprechende Kläranlage.

IV. Bebauung

Das Baugebiet "Morsell II" wird in 2 Hauptbauzonen geteilt. Für eine Gruppe von 11 Wohnungseinheiten wird ein Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Für diesen Bereich werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachneigung kann dabei zwischen $0 - 30^{\circ}$ variieren. Bei der Wahl von Flachdächern sind die Baukörper durch Höhenabstufungen aufzulockern. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschoßflächenzahl 0,3. Für die übrige Baulandfläche ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies wird wiederum entsprechend der Geschoßzahl und Dachneigung in 3 Zonen aufgeteilt. Die Zone WA/Ia sieht eine eingeschossige Bebauung mit Dachneigungen zwischen 18 und 35° vor. DREMPEL sind bis zu 0,50 m zulässig. Der Ausbau des Dachraumes ist möglich, wenn die in § 2 Ziffer 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthaltene Festsetzung zur Anrechnung eines weiteren Vollgeschosses

nicht erreicht wird. Die Grund- und Geschoßflächenzahl beträgt jeweils 0,4. In der 2.Zone WA/I ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung zwischen 40 und 52° zulässig. Im übrigen gelten die Festsetzungen wie vor.

Als 3.Gruppe sieht der Bebauungsplan eine 2-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 20 - 30° vor. Hierbei ist der Ausbau des Dachraumes nicht zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,7. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können im Bezug auf die Geschoßzahl und Dachneigung zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudegruppen von mindestens 3 Einheiten oder um Einzelvorhaben im Anschluß an solche Gruppen handelt. Als Höchstgrenze sind jedoch 2 Vollgeschosse zulässig. Die Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde gem. der §§ 31 Abs. 1 des BBauG und § 17 der Bau-nutzungsverordnung.

Außer der vorgenannten Bauzonen ist in dem Planbereich eine Fläche von ca. 10.000 qm Größe für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, hier eine Grundschule zu errichten. Im nördlichen Bereich wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

V. Planausführung

Die Veräußerung der Baulandflächen bleibt den Eigentümern vorbehalten.

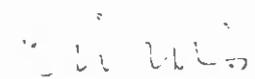
Um vernünftige Grundstückszuschnitte zu erhalten, wurde ein geringfügiger Flächenaustausch vorgenommen. Die Eigentümer haben sich schriftlich hiermit einverstanden erklärt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden seitens der Gemeinde erstellt. Die Erschließung des Geländes obliegt ihr ebenfalls. Die hierdurch entstehenden Kosten werden entsprechend den Ortssatzungen auf die Anlieger umgelegt.

VI. Kostenberechnung für die Erschließungsanlagen:

Gesamtgröße des Baugebietes	ca. 50.000 m ²
Straßenflächen	
vorh. ca. 600 m ²	
geplant ca. <u>6.600 m²</u>	ca. 7.200 m ²
Vorfluter:	ca. 1.000 m ²
Schulgrundstück	ca. 10.000 m ²
Kinderspielplatz	<u>ca. 1.100 m²</u>
verbleibende Fläche für Wohnbebauung:	ca. 30.700 m ²
1. Landerwerb:	
6.600 m ² x 10,-- DM =	66.000 DM
2. Straßenbaukosten:	
a) Fahrbahn:	
5.000 m ² x 30,-- DM =	150.000 DM
b) Gehwege:	
2.200 m ² x 20,-- DM =	44.000 DM
3. Entwässerung:	
a) Schmutzwasserkanal	
900 lfdm. x 60,-- DM	54.000 DM
b) Regenwasserkanal	
900 lfdm. x 30,-- DM	27.000 DM
c) Verlegung des Vorfluters	
220 lfdm. x 55,-- DM	12.100 DM
4. Stromversorgung:	
900 lfdm. x 70,-- DM	63.000 DM
	<hr/>
	416.000 DM
	=====

Aufgestellt:
Burgsteinfurt, im September 1968
Landkreis Steinfurt
Dez. V/Planungsabteilung
Im Auftrage:


Kreisbaudirektor

bitte wenden!

Diese Begründung hat in der Zeit vom 18.11. - 18.12.1968
(einschl.) im Rathaus in Altenberge öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 21.12.1968



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]