

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan "Zum Gründchen/Am Hang"

Begründung

Aufstellungs-
beschluß und
räumlicher
Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 22.03.82 beschlossen, für das 6.577 m² ha große Plan-
gebiet im Nordosten des Ortskernes einen Be-
bauungsplan gem. §§ 1, 2, 2a, 8-12 BBauG auf-
zustellen mit den Mindestfestsetzungen gem.
§ 30 BBauG. Außerdem enthält der Bebauungsplan
weitere Festsetzungen gem. § 9 BBauG und nach
§ 103 BauO NW.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und
im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Derzeitige
Situation,
Planungsanlaß
und Planungsziel

Das Plangebiet umfaßt die südlich der Straße
"Am Hang" gelegene Fläche, ein relativ stei-
ler Abhang zwischen Straße und Taleinschnitt
("Zum Gründchen") mit ca. 10 m Gefälle von
Nordwest nach Südost.

Die aus wirtschaftlichen Gründen angestrebte
beidseitige Bebauung der vorhandenen Er-
schließungsanlage stand im Gegensatz zu dem
städtebaulich-gestalterischen Wunsch einer
Freihaltung des Hanges. Der Bebauungsplan
soll zu einem Ausgleich der Interessen
führen, d. h. die gestalterisch einwandfreie
Einfügung einer Bebauung in die topogra-
phisch-landschaftliche Situation.

Geplante Nutzung

- Reines
Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche setzt der Bebauungsplan für den Planbereich Reines Wohngebiet fest.

Geplant sind freistehende Einfamilienhäuser, der in der Umgebung vorhandenen Struktur entsprechend.

Geschossigkeit
und überbaubare
Fläche

Die leicht geschwungene Anordnung der Baukörper und die Begrenzung der überbaubaren Fläche erfolgte aufgrund eines detaillierten Vorentwurfes im größeren Maßstab. Danach wurde auch die im Geländeschnitt untersuchte Geschossigkeit festgesetzt: eingeschossig zur Straße und zweigeschossig zur Talseite hin. Die Grenzlinie zwischen der festgesetzten Geschossigkeit kann ausdrücklich um ca. 3,0 m differieren, da der Verlauf von der Grundrißgestaltung abhängig ist.

Die durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sich zwangsläufig ergebende Grundstücksaufteilung sichert zudem die gewünschte offene Bauweise. Vorgesehen sind lediglich 6 Baugrundstücke.

Im südwestlichen Planbereich wurde auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet, wenngleich hier die Errichtung eines weiteren Wohnhauses von der Fläche her möglich wäre. Eine Bebauung an dieser Stelle hätte jedoch die gegebene ungestörte Blicksituation aus dem Eckbereich "Am Hang/Zum Gründchen" in den engen trichterförmig zulaufenden Talraum an dieser Stelle optisch

und faktisch verengt. Darüber hinaus müßte das Gebäude aufgrund der ausgeprägten Hangsituation an dieser Stelle direkt in den Hang gebaut werden, was als äußerst kritisch angesehen werden muß.

Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung GRZ/GFZ liegt aus den genannten städtebaulich-topographischen Gründen unter dem höchstzulässigen Wert lt. BauNVO und wurde jeweils auf die einzelnen möglichen Grundstückszerschnitte abgestimmt.

Baugestalterische Festsetzungen

Die besondere topographische Situation an der Hangkante erfordert zusätzliche baugestalterische Festsetzungen gem. § 103 BauONW. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Firstrichtung, Dachform und Dachneigung sollen den Hangverlauf unterstreichen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 103 BauONW (u. a. auch Aussagen zur Anlage von Terrassen, die die Topographie nicht verändern) werden gesondert begründet.

Erschließung

Die Erschließung der 6 Baugrundstücke erfolgt von der vorhandenen Straße "Am Hang". Eine kleine Ausweitung - als Wendemöglichkeit platzartig gestaltet - soll im Straßenverlauf die zurückweichenden Baukörperkanten betonen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Um die Durchblicke zwischen den Baukörpern in dem Talraum zu sichern, werden die Garagenstand-

orte und die offenen Stellplätze jeweils mit genauem Standort festgesetzt, wobei jeweils einem Grundstück 1 Garage und 1 Stellplatz zugeordnet ist.

Hinsichtlich der Garagen wurde für das südwestliche Grundstück aus gestalterischen Gründen eine gesonderte Regelung getroffen. Um zu vermeiden, daß die Garage südwestlich des Wohnhauses entsteht, das hier als "Kopfhaus" der Wohnzeile fungiert und somit architektonisch besonderer Beachtung bedarf, wird hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Garage kann nur an der Nordostseite des Grundstücks erfolgen, wobei die Garage in das Wohngebäude integriert werden oder separat neben dem Wohngebäude entstehen kann.

Fußwege-
verbindung

Am Südrand des Plangebietes verläuft im Taleinschnitt ein Fußweg, der eine wichtige Verbindung zwischen Ortsmitte und Schule im Südwesten und den neuen Wohngebieten im Nordosten darstellt.

Grünflächen /
Anpflanzungen

Der Fußweg wird im südwestlichen Eingangsbereich beidseitig und im weiteren Verlauf an der Südostseite von einem öffentlichen Grünzug gesäumt, der gleichzeitig als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt ist. Dieser Grünzug ist zur Zeit mit Pappeln bestanden, die im Bebauungsplan als Bestand dargestellt sind. Eine erhaltende Festsetzung dieses Pappelbestandes gem. § 9 (1), Nr. 25 b) erfolgt jedoch nicht, da die Pappeln durchweg schlagreif sind und auf län-

gere Sicht nicht erhalten werden können (Umsturzgefahr, Windbruch). Die Fläche soll daher künftig mit heimischen, standortgerechten und langlebigen Laubbäumen bepflanzt werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die privaten Grundstücksflächen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Baumpflanzungen fest. Ziel dieser Maßnahme ist es, einen "fliessenden" Übergang zwischen öffentlichem Grünraum und privater Grundstücksfläche zu erreichen. Anstelle starrer Pflanzreihen (z. B. Tannen) sieht der Bebauungsplan daher die gruppenweise Bepflanzung von Laubgehölzen vor.

Spielflächen

Die dem Wohnbereich zuzuordnenden Spielflächen liegen in unmittelbarer Nähe im Plangebiet "Hölker Laubrock".

Ver- und
Entsorgung

Das Wohngebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Ortskern (ca. 400 m), so daß die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auch für nicht motorisierte Bewohner gewährleistet ist. Der Ortskern kann über einen vorhandenen Fußweg südöstlich der Schule gefahrlos erreicht werden (vgl. Planausschnitt M. 1 : 5.000).

Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes erlaubt einen problemlosen Anschluß an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz für Strom, Gas und Wasser, das durch die zuständigen Träger bzw. Gemeinde sichergestellt wird. (Strom: VEW, Gas und Wasser: Gelsenwasser)

Die Wasserentsorgung erfolgt durch das gemeindliche Kanalnetz zur ausreichend aufnahmefähigen Kläranlage.

Ein Leitungsrecht für eine vorhandene Abwasserleitung wurde im Bebauungsplan gesichert.

Immissionschutz

Für den Planbereich sind weder Verkehrsimmissionen noch Störungen durch gewerbliche Anlagen zu erwarten.

Bodenordnung

Aufgrund der einheitlichen Besitzstruktur werden keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) erforderlich.

Berücksichtigung der Belange von Betroffenen

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen in keinem Fall unzumutbar in die Belange von Betroffenen ein.

Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt:	6,577 m ² - 100 %
davon:	
Baufläche (WR)	5.062 m ² - 77,0 %
Öffentliche Grünfläche	1.020 m ² - 15,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	495 m ² - 7,5 %

Kosten

Die Kosten, die für die öffentliche Hand bei der Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen entstehen, werden auf ca. 38.000,-- DM (ca. 1.515 m² Grün- und Wegefläche x 25,-- DM/m²) geschätzt.

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Altenberge
Coesfeld, im September 1983
W O L F E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
" Zum Gründchen / Am Hang " der Gemeinde Altenberge gem. § 2 a
Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 11.11.1983 bis zum 12.12.1983
öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 13.12.1983



W. J. J. J.
Gemeindedirektor

In seiner Sitzung am 30.01.1984 hat der Rat der Gemeinde Altenberge
beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan
" Zum Gründchen / Am Hang " beizufügen.

Altenberge, den 31.01.1984

W. J. J. J.
Bürgermeister

W. J. J. J.
Ratsmitglied

W. J. J. J.
Schriftführer

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan "Zum Gründchen / Am Hang"

Begründung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.V.m. § 103 Bauordnung NW (BauO NW) getroffenen gestalterischen Festsetzungen (Anlage zur Begründung).

I. Durch § 103 Abs. 1 BauO NW hat der Gesetzgeber die Gemeinden ermächtigt, Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke mittels Satzung zu erlassen. Dabei ist die Durchführung baugestalterischer Absichten nicht allein auf die Abwehr von Verunstaltungen beschränkt, sondern beinhaltet darüberhinaus die Möglichkeit positiver Gestaltungspflege.

Der Absicht, für das geplante Wohnbaugebiet "Zum Gründchen / Am Hang" gestaltungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, liegen folgende Tatbestände zugrunde:

Das Bebauungsplangebiet liegt in attraktiver Lage unmittelbar nördlich des Ortskernes von Altenberge und ist geprägt durch die besondere topographische Situation eines relativ steil abfallenden Hanges mit einem ausgeprägten Taleinschnitt. Hierdurch ergeben sich besondere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes.

Zur Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen worden. Diese städtebaulichen Festsetzungen bedürfen in Anbetracht der angestrebten Eigenart und Qualität des Baugebietes der Ergänzung durch sinnvolle baugestalterische Festsetzungen.

Diesen liegt eine Abwägung der Belange der einzelnen künftigen Grundstückseigentümer im Plangebiet mit den Belangen der Allgemeinheit zugrunde, wobei insbesondere berücksichtigt wurde, daß den späteren Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Verwirklichung ihrer persönlichen Gestaltungsvorstellungen verbleiben muß. Hierbei wird davon ausgegangen, daß sowohl die künftigen Bewohner des Baugebietes als auch die Allgemeinheit ein besonderes Interesse an der positiven Gestaltung und Homogenität dieses Wohnquartiers haben.

- II. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet (die in diesem Zusammenhang angeführten Ziffern 2.1 bis 2.9 entsprechen den nach § 9 Abs. 4 BBauG getroffenen Festsetzungen in der Legende zum Bebauungsplan):

Zeichnerisch sind im Bebauungsplan die Firstrichtungen (Stellung der Gebäude), die Dachneigung und die Dachform ("Dachlandschaft") festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen wichtige Komponenten der räumlichen Gestaltung dar und sind somit im allgemeinen öffentlichen Interesse.

Die festgesetzte Firstrichtung nimmt Bezug auf den Hangverlauf, der sich parallel zur Straße "Am Hang" hinzieht; dementsprechend sind die Gebäude zur Betonung der Topographie traufständig zur Straße hin auszurichten.

Die Festsetzungen zur Dachlandschaft - Dachneigung und Dachform - beruhen auf zeichnerischen Überlegungen im Maßstab 1 : 200 (vgl. Anhang) und wurden durch die Erstellung eines Modells im gleichen Maßstab ergänzt.

Daraus wird ersichtlich, daß die Dachform des Satteldachs bzw. zweier gegeneinander versetzter Pultdächer der besonderen topographischen Situation des Hanges am ehesten gerecht

wird. Andere Dachformen, wie z. B. Walmdächer oder Flachdächer, könnten hier zu einer erheblichen Minderung der stadtgestalterischen Qualität führen.

Die Dachneigung nimmt sowohl Bezug auf die Neigung des Hanges als auch auf die gegenüberliegende Bebauung, die in gleicher oder ähnlicher Dachneigung ausgeführt ist. Die Aufnahme ortstypischer Bauweisen bedeutet somit, daß die privaten Interessen der Grundstücksbesitzer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Ziffer 2.1 und 2.2 Außenwandflächen und Dacheindeckung

Die Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe des Ortskernes und die exponierte Lage am Hang, welche zwangsläufig mit einer guten Einsehbarkeit des Baugebietes vom öffentlichen Raum her verbunden ist, verlangt im allgemeinen Interesse der Ortsbildpflege eine Gestaltung, die ein homogenes Bild, insbesondere im Hinblick auf die Wand- und Dachmaterialwahl, erforderlich macht. Die Festsetzung von rotem Sichtmauerwerk und roten Dachpfannen entspricht der örtlichen und regionalen Bautradition und kann als ortsüblich bezeichnet werden. Mit der Begrenzung der Außenmaterialien und der Farbtonskala soll einem ungeordneten Bild vorgebeugt werden, das durch die Vielzahl unterschiedlicher am Markt vorhandener Materialien und Farbtöne ermöglicht wird.

Die Zulassung weiterer Materialien in einer Größenordnung von max. 15 % der gesamten Außenwandmauerfläche gibt dem Bauherrn jedoch ausreichende Möglichkeiten einer individuellen Gestaltung des Baukörpers, so daß keine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange vorliegt. Das öffentliche Interesse an der positiven Gestaltung des Ortsbildes überwiegt jedoch gegenüber dem Interesse des einzelnen Eigentümers an der uneingeschränkten Ausschöpfung seines individuellen Gestaltungsspielraumes.

Ziffer 2.3 Trauf- und Firsthöhen

Die textlichen Festsetzungen zur Regelung der First- und Traufhöhen sind erforderlich, um eine übermäßige Ausnutzung der Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper zu vermeiden und die Nachbarbebauung aufeinander abstimmen zu können.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ergibt sich auch aus der besonderen Hangsituation der geplanten Bebauung (siehe Anlage). Der Verzicht auf Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper könnte hier zu einer empfindlichen städtebaulichen Qualitätseinbuße führen, wenn die Erfordernisse der Topographie nicht beachtet werden.

Hier gilt es insbesondere, eine unmaßstäbliche Wandhöhe auf der Talseite zu verhindern, die durch die starke Hangneigung verbunden mit einer undifferenzierten architektonischen Gestaltung, sehr leicht entstehen kann. Die maximale Traufhöhe auf der Talseite wird daher auf 6,00 m über Geländeoberkante begrenzt. In Abstimmung mit dieser Festsetzung wird die straßenseitige Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt.

Ziffer 2.4 Dachausbildung

Die Festsetzungen über die Dachlandschaft haben das Ziel, gestalterische Auswüchse in der Dachlandschaft zu verhindern, die zum Zwecke einer größeren Ausnutzung des Dachraumes entstehen können. Die Beschränkung der maximalen Länge der Dach-einschnitte und Dachaufbauten ist erforderlich, da sonst optisch ein weiteres Vollgeschoß entstehen könnte und damit die angestrebte Dachlandschaft beeinträchtigt wird. Auch bei dieser Festsetzung ist in besonderem Maße die Hangsituation zu berücksichtigen, die die Dachlandschaft insbesondere zur Talseite hin zu einem gewichtigen Gestaltungselement werden läßt. Eine unmaßstäbliche und unproportionierte Dachlandschaft

würde hier zu einer erheblichen Beeinträchtigung des angestrebten homogenen Stadtbildes führen. Die Begrenzung der Dachüberstände hat das Ziel, ortsunübliche Bauten mit großen Dachüberständen zu verhindern.

Ziffer 2.5 Garagen und Stellplätze

Für das Außenwandmaterial gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Außenwandflächen der Hauptbaukörper, da Garagen vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sind und aufgrund ihres Volumens den städtebaulichen Gesamteindruck maßgeblich mitprägen. Insofern sind an die Gestaltung der Außenwandflächen der Garagen die gleichen Anforderungen zu stellen, wie sie unter Ziffer 2.1 für die Außenwandflächen der Hauptbaukörper begründet werden.

Für Stellplätze werden geschlossene Dächer und pergolaartige Überdachungen ausgeschlossen, um zwischen den Baukörpern den Einblick in das Tal offenzuhalten. Diese Einschränkung ist dem jeweiligen Bauherrn zumutbar, da jedem Baukörper jeweils auch eine Garage zugeordnet ist und somit die Unterbringung eines PKW in einem überdachten Gebäude möglich ist.

Die starke Hangneigung führt dazu, daß die Garagen und Stellplätze auf der Talseite mit Stützmauern abgefangen werden müssen. Dadurch können insbesondere bei Garagen hohe Wandflächen entstehen, die sich nur unzulänglich in die Hangsituation einpassen. Um diesen Eingriff zu mindern, ist eine entsprechende Eingrünung durch Gehölze und/oder rankende Gewächse notwendig.

Ziffer 2.6 Mülltonnen

Die Festsetzung bezüglich der Unterbringung von Mülltonnen in den Gebäuden bzw. in den Vorgartenbereichen soll zu einer harmonischen und ästhetischen Gestaltung der unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden, nicht überbau-

baren Grundstücksflächen der Privateigentümer beitragen. Die Verwirklichung einer optisch reizvollen Wohnlandschaft steht sowohl im Interesse der künftigen Bewohner des Baugebietes als auch derjenigen Bürger, die das Wohngebiet durchqueren.

Ziffer 2.7 Terrassen

Gestalterische Festsetzungen über die Ausbildung von Terrassen werden notwendig, um eine die charakteristische Topographie verändernde Außenraumgestaltung zu verhindern. Eine solche Veränderung ergibt sich insbesondere dann, wenn großflächige Terrassen angelegt werden, die dann aufgrund der gegebenen Hangneigung zwangsläufig durch hohe Stützmauern abgefangen werden müssen. Insofern ist die Höhenbeschränkung der Stützmauern auf max. 1,00 m zur weitestgehenden Wahrung des gegebenen Landschaftsbildes ein wichtiges öffentliches Belang, das diese Einschränkung für den Privateigentümer rechtfertigt.

Ziffer 2.8 Antennenanlagen

Antennenanlagen auf Dächern stellen einen Fremdkörper dar, der das Ortsbild empfindlich stören kann. Sie sind daher - sofern dem keine technischen Erfordernisse (Empfang) entgegenstehen - unter Dach anzubringen. Die Festsetzung stellt keine unzumutbare Einschränkung der Belange der Privateigentümer dar in Abwägung mit den Belangen der Ortsbildgestaltung.

Ziffer 2.9 Einfriedigungen

Die räumliche Wirkung des Straßenraumes hängt maßgeblich von der offenen Gestaltung des privaten Bereiches zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper ab. Die Zulässigkeit von Mauern und Zäunen in unterschiedlichster Material-, Form- und Farbgebung würde das homogene Straßenbild stören.

Darüber hinaus soll die getroffene Festsetzung der "offenen Vorgärten" im allgemeinen Interesse dazu beitragen, daß der Erschließungsbereich auch nachbarschaftlich-kommunikative Funktionen erfüllen kann.

Die rückwärtige Höhenbeschränkung der Einfriedigung entlang dem Fußweg bzw. der öffentlichen Grünfläche auf max. 1,20 m hat zum Ziel, den Übergangsbereich zwischen öffentlichem Fußweg bzw. Grünfläche und den privaten Grundstücken "fließend" auszubilden und die Sicht auf den Hang nicht zu versperren. Für den Fußgänger muß die Hangsituation erlebbar bleiben. Aus den o. g. Gründen werden auch starre Abpflanzungen entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, z. B. in Form von Tannenreihen, ausgeschlossen.

Das landschaftsgestalterische Interesse, die vorhandene ausgeprägte Hang- und Talsituation auch nach einer Bebauung in der Grundstruktur zu erhalten und sichtbar zu machen, wird hier als wichtiges öffentliches Belang dem privaten Interesse einer zu weitgehenden Abschirmung des privaten Grundstücks übergeordnet, zumal Entfernung, Höhenlage und Größe der Grundstücke ausreichend Möglichkeit bieten, vor Einsicht geschützte Bereiche auf dem Grundstück zu schaffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenberge

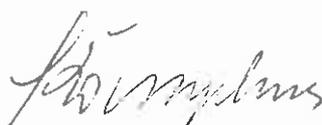
Coesfeld, im Januar 1984

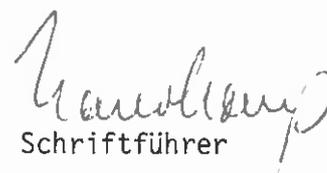
W O L T E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Gemäß Beschluß des Gemeinderates Altenberge vom 30.01.1984
wird vorstehende Begründung der baugestalterischen Fest-
setzungen gem. § 103 BauO NW der Begründung zum Bebauungsplan
" Zum Gründchen / Am Hang " beigefügt.

Altenberge, den 31.01.1984


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer