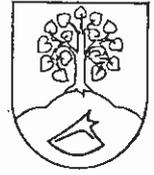


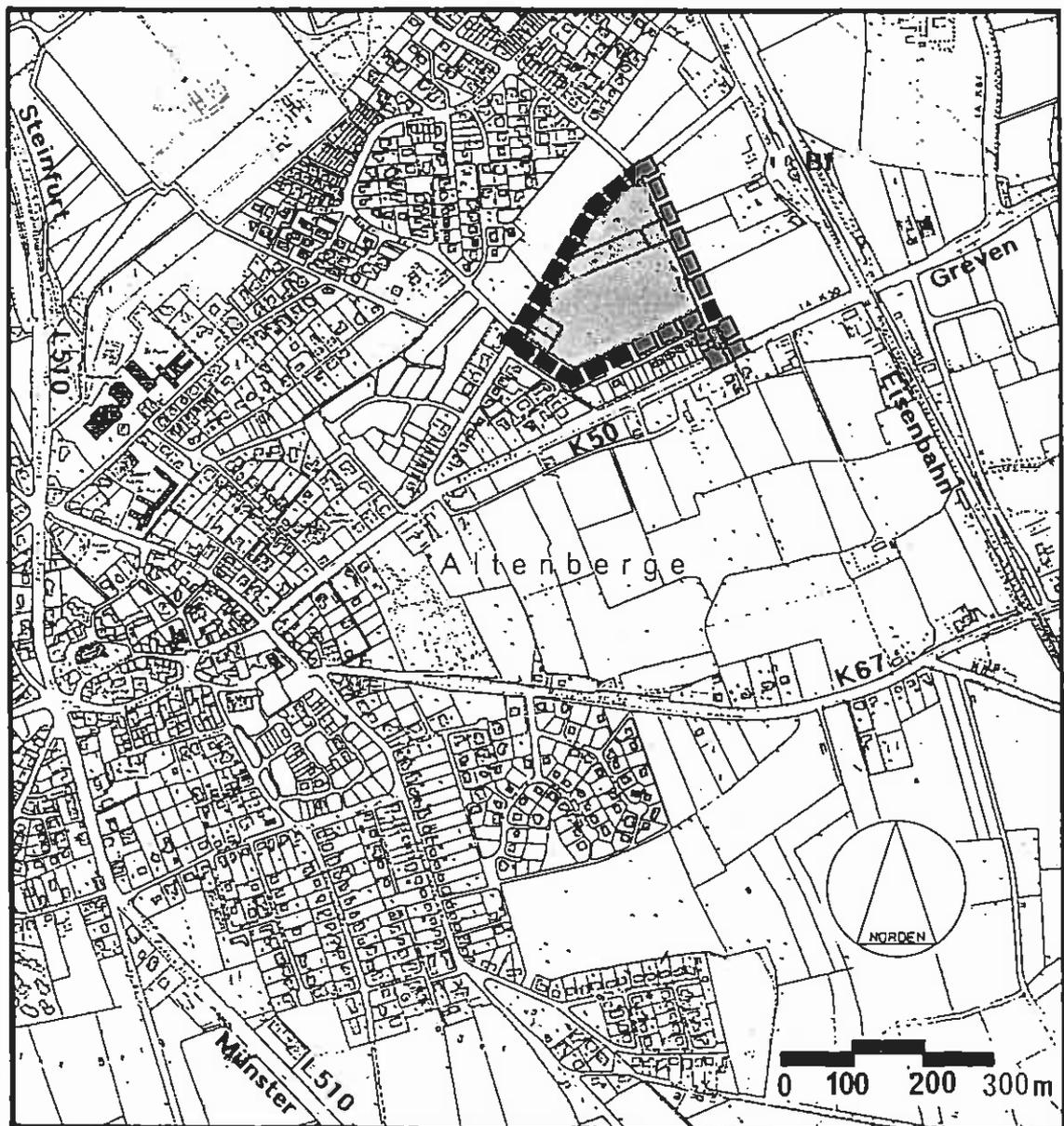
# GEMEINDE ALTENBERGE



## BEBAUUNGSPLAN NR. 44 TEIL I

## "NORDWALDER - / BAHNHOFSTRASSE"

### BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-G1A014-03  
15.05.1992

G E M E I N D E     A L T E N B E R G E

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 (Teil I)  
"Nordwalder Straße/Bahnhofstraße"

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Planverfasser:     Planungsbüro Hahm GmbH VBI

Bearbeitung:     Sigrun Müller  
                       Norbert Reimann

Stand:             Mai 1992

- 2 -

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufgabenstellung
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Entwickeln des Bebauungsplanes  
aus dem Flächennutzungsplan
6. Situation des Planbereiches
7. Planungs- und Erschließungskonzeption
  - 7.1 Verkehr und Grünflächen
  - 7.2 Bebauung
  - 7.3 Gestaltung
8. Immissionen/Altlasten
9. Ver- und Entsorgung
10. Flächenbilanz
11. Kostenschätzung
12. Verfahrensvermerke

- 3 -

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 1122).
- in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475/SGV.NW 2023), geändert durch Art. 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RGB 87) vom 06.10.1987 (GV.NW.S.342)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV NW S 319)

## 2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 44 (Teil I) "Nordwalder Straße/Bahnhofstraße" aufzustellen, um das bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet einer baulichen Verwendung zuzuführen.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gem. § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

Eine später mögliche Aufstellung eines weiteren Planes (Teil II) östlich des Planbereiches soll bei der Aufstellung dieses Planes berücksichtigt werden.

- 4 -

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem "Allgemeinen Wohngebiet" die Bebauung bisher landwirtschaftlicher Flächen rechtlich zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Damit wird dem zunehmend steigenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung getragen.

Die neue Bebauung soll das durch die Hanglage geprägte Landschaftsbild nicht überformen und sich harmonisch an die vorhandene Siedlung anfügen.

Die gebietsinterne Verkehrserschließung wird derart an das bestehende Wegenetz angehängt, daß unnötig hohe Belastungen angrenzender Wohngebiete vermieden werden. Eine gute fußläufige Verknüpfung mit den Nachbargebieten wird angestrebt.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, um beispielsweise ökologische Bauformen nicht durch zu enge Vorgaben zu behindern.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird in seiner Hauptfläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: Durch den südlichen Fahrbahnrand der "Nordwalder Straße"
- im Osten: Durch die östlichen Grenzen des Flurstückes Nr. 73 der Flur 57 und dessen Verlängerung bis zur "Nordwalder Straße"
- im Süden: Durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 73 der Flur 57
- im Westen: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 73 und Nr. 68 der Flur 57

Daneben gehört das Flurstück Nr. 71 der Flur 57 in seinem vollen Umfang zum räumlichen Geltungsbereich.

;

- 5 -

#### 5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 (Teil I) "Nordwalder Straße/Bahnhofstraße" "Fläche für die Landwirtschaft" aus.

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt westliches Münsterland - ist die Fläche als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Planes der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (Parallelverfahren).

#### 6. Situation des Planbereiches

Der Planbereich ist teilweise von Wohnbebauung umgeben:

Südlich angrenzend befindet sich ein junges Einfamilienhausgebiet, das vorwiegend durch eine Doppelhausbebauung entlang der Straße "An der Wallhecke" mit dazwischenliegenden Garagen geprägt ist.

Südwestlich entlang der Straße "Wiesengrund" schließen sich weitere Wohngebäude an das Plangebiet an.

Ansonsten wird das Plangebiet überwiegend von Acker- und Weideland umgeben.

Das Plangebiet selbst wird als Weideland und auf einer Parzelle als Gartenland genutzt. Besonders gegliedert wird es durch eine Baum- und Strauchgruppe entlang zweier Grenzen des Flurstücks Nr. 73.

An der Nordgrenze des Planbereiches (Nordwalder Straße) befindet sich ein teilweise bewachsener Regenablauf und eine straßenbegleitende Baumreihe.

Das Gelände zeichnet sich durch eine von Westen (87 m) nach Osten (73,5 m) verlaufende Hängigkeit aus.

- 6 -

## 7. Planungs- und Erschließungskonzeption

### 7.1 Verkehr und Grünflächen

Ziel der Planung ist es, ein überwiegend der Wohnnutzung dienendes Baugebiet zu ermöglichen, das sich durch eine ortsnahe, ruhige Lage mit hohem Durchgrünungsgrad auszeichnet.

Die äußere Erschließung des Gebiets ist über die "Nordwalder Straße" und die "Bahnhofstraße" (K 50) gegeben. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung wird auf eine durchgehende Nord-/Südverbindung für den motorisierten Verkehr verzichtet, um eine unnötige Verlärmung des Wohngebietes und eine Zerschneidung vorhandener Grünstrukturen zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung soll für den größten (südlichen) Teil des Plangebietes von der "Bahnhofstraße" erfolgen, wo bereits eine Anbindung für das benachbarte Wohngebiet "An der Wallhecke" vorhanden ist, die bislang direkt an der Planbereichsgrenze endet. Über die Straße "An der Wallhecke" selbst wird nur ein Grundstück des neuen Gebietes im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches erschlossen.

Die zweite Anbindung für den nördlichen Gebietsteil erfolgt über eine Stichstraße von der "Nordwalder Straße". Einige Grundstücke werden direkt an die "Nordwalder Straße" angebunden, um eine teure Doppelerschließung zu vermeiden.

Die Verkehrsflächen sollen durchweg als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325 StVO), gestaltet werden, wodurch der Wohngebietscharakter mit "Straße als Aufenthaltsraum" gestärkt wird. Der Haupterschließungsast wird dabei eine Gesamtbreite von 7,5 m, die kleineren Stichstraßen eine Breite von 6,00 m aufweisen.

Um eine größere Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, sollen Wege (in 3,0 m Breite und wassergebundener Oberfläche) angelegt werden, die u.a. eine Nord-/Südquerung ermöglichen. Die dafür notwendige Durchschneidung der vorhandenen Hecken erfolgt dabei derart, daß möglichst wenig Grün beeinträchtigt wird.

Ausschließlich durch Wege erschlossen wird auch der zentral gelegene Spielplatz, der an die bestehende Heckenstruktur angrenzt und somit den vorhandenen Grünbestand in eine öffentliche Grünfläche integriert. In nördlicher Richtung ist der Spielplatz über eine 4,0 m breite Zuwegung an das Straßennetz angeschlossen, wodurch die Pflege mit Kraftfahrzeugen ermöglicht wird.

- 7 -

Die in ost-/westlicher Richtung verlaufende Hecke soll als Verknüpfungselement weitgehendst in ihrer heutigen Ausdehnung und Qualität erhalten bleiben. Deswegen wird sie mit einem Erhaltungsgebot belegt und zumindest teilweise als öffentliche Grünfläche abgesichert. Parallel zur Hecke verläuft ein Fußweg, der zu einem späteren Zeitpunkt als direkte Verbindung zum Bahnhof fortgeführt werden könnte.

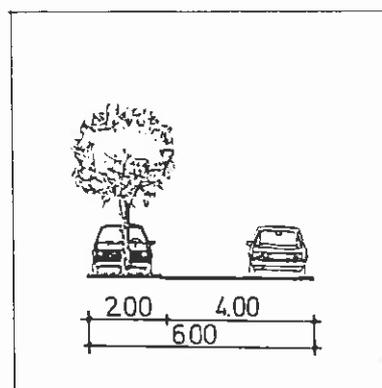
Entlang der "Nordwalder Straße" muß die Hecke jedoch in zwei Bereichen zur notwendigen Erschließung der Grundstücke unterbrochen werden.

Im Kreuz zweier Fußwege soll als Pendant zum von Kindern genutzten Spielplatz eine weitere öffentliche Grünfläche als "Westentaschenpark" und Ruhezone zum Verweilen angelegt werden.

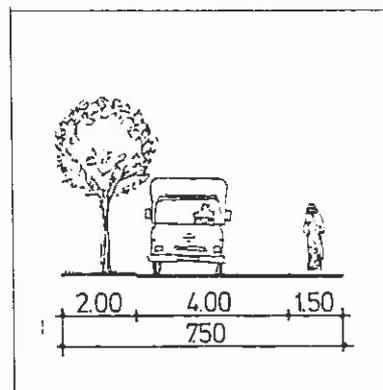
GESTALTUNG DES 7KM/H-BEREICHES  
IM BAUGEBIET  
NORDWALDER STRASSE/BAHNHOFSTRASSE



KURZE STICHSTRASSE



LÄNGERE  
ERSCHLIESSUNGSSTR.



- 8 -

## 7.2 Bebauung

Da das Plangebiet vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird es als "allgemeines Wohngebiet" gemäß BauNVO festgesetzt.

Durch die Hängigkeit des Geländes ist das Baugebiet weithin sichtbar. Deswegen sollen die Gebäudehöhe durch die Geschossigkeit, Dachneigung und Drempeelhöhe festgesetzt werden.

Die Erschließung der Wohngebäude ist in der überwiegenden Zahl der Fälle derart möglich, daß eine Orientierung der Gartenfläche nach Süden oder Westen gegeben ist. Eine Parzellierung der einzelnen Grundstücke kann in Größen von durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> vorgenommen werden. Damit ist sowohl eine Doppelhausbebauung (2 x 300 m<sup>2</sup>) wie auch eine Einzelhausbebauung (500-700 m<sup>2</sup>) möglich. Es entstehen ca. 50 Grundstücke in der Durchschnittsgröße.

Für zwei Bereiche des Planes, die durch das Ende einer Stichstraßenerschließung charakterisiert sind, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Hausgruppen geschaffen werden. Deswegen unterbleibt dort eine Festsetzung einer bestimmten Bauungsform.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bewußt großzügig festgesetzt, um der Zielsetzung, den Bauherren einen möglichst weiten Bauungsspielraum zu gewähren, gerecht zu werden. Eine Einschränkung erfolgt dabei über die Grundflächenzahl von i.d.R. 0,4, die einen Versiegelungsgrad des Grundstückes von max. 40 % ermöglicht.

Zu Flächen mit Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten sind abweichend vom 3 m Grenzabstand 2 m Abstand zu halten, um eine Beeinträchtigung der Pflanzungen zu vermeiden.

Die Geschoßflächenzahl bleibt bewußt unter der nach BauNVO zulässigen Größe, um dem Entstehen großvolumiger Baukörper entgegenwirken zu können.

- 9 -

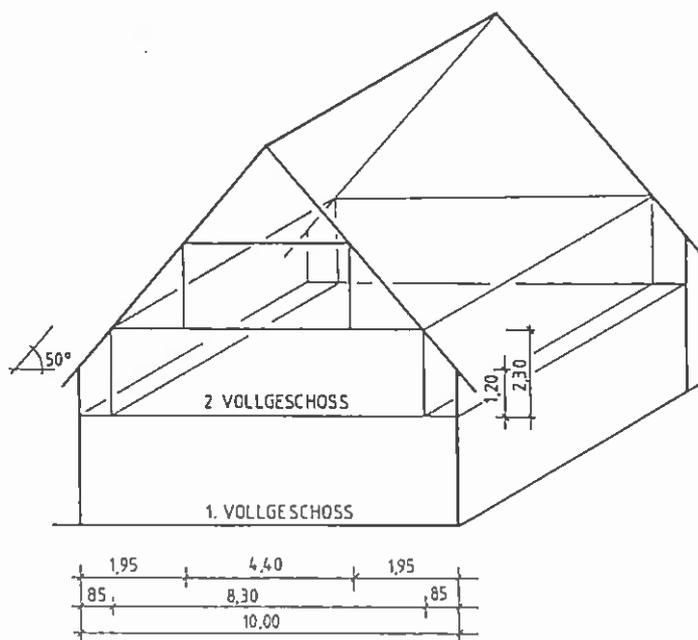
### 7.3 Gestaltung

Durch wenige Festsetzungen soll der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ein äußerer Rahmen gesetzt werden, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsbildes erzeugt, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer gewährt.

Die Hanglage des Geländes darf durch unterschiedlich hohe bzw. unterschiedlich große Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist die Anzahl der Geschosse auf II begrenzt und eine Drenpelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoß festgesetzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 35-50° festgesetzt. Als Dachform wird das Satteldach vorgeschlagen.

Nebenanlagen sollen zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben (die ansonsten nicht eingeschränkt werden) wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

MAXIMALE AUSNUTZBARKEIT NACH DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



- 10 -

### 8. Immissionen/Altlasten

Der größte Teil des Planbereiches wird durch Immissionen nicht überdurchschnittlich belastet. Allein das Flurstück Nr. 71, das direkt an der "Bahnhofstraße" (K 50) liegt, ist den spezifischen Emissionen der Kreisstraße ausgesetzt. Die Anlage eines Lärmschutzwalles (/wand) ist allein für ein Gebäude nicht sinnvoll, deswegen werden im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen am Baukörper selbst festgesetzt. Darüber hinaus soll die festgesetzte, dichte Bepflanzung an der K 50 Staubemissionen filtern und einen Sichtschutz bieten. Die Baugrenze ist soweit zurückgesetzt, daß ein Gebäudeabstand von 28 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten werden muß.

Nach Berechnung auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) mit einer geschätzten Verkehrsbelastung von max. 500 Kfz/Std. ergibt sich eine Lärmsituation II. Das entspricht einem Mittelungspegel von 56-60 dB(A).

Aus der Anpassung der zu schützenden Raumart (Schlafräume, nachts im "allgemeinen Wohngebiet") an die ermittelte Lärmsituation ergibt sich ein Erfordernis des Einbaus von Fenstern und das Errichten von Außenmauern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30-34 dB(A)).

Diese Lärmschutzmaßnahmen sind für die gesamte Grundstücksfläche erforderlich.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen im Planbereich keine Altlastenverdachtsflächen vor.

### 9. Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Dort, wo das nicht möglich ist, soll ein Leitungsrecht die notwendige Entwässerung sicherstellen. Das Schmutzwasser wird über die beiden Haupterschließungsstraßen zur örtlichen Kläranlage abgeleitet. Das Niederschlagswasser kann ohne Rückhaltung direkt in den Rösingbach bzw. den Eschhuesbach eingeleitet werden. Es wird angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden.

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt.

- 11 -

10. Flächenbilanz

Private Grundstücksfläche:	28.600 m <sup>2</sup>
davon Pflanz- und Erhaltungsgebot:	(1.360 m <sup>2</sup> )
Straßenfläche:	<u>3.335 m<sup>2</sup></u>
Fußwegefläche:	1.150 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	<u>3.255 m<sup>2</sup></u>
davon Spielplatzfläche:	<u>(590 m<sup>2</sup>)</u>
Gesamtfläche	36.340 m <sup>2</sup>

12. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün)	496.000,-- DM
2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radwege)	57.000,-- DM
3. Öffentliche Grünflächen Grünanlagen	130.200,-- DM
Ausstattung (Spielgeräte, Bänke etc.)	25.000,-- DM
4. Kanalisation	
Regenwasser	441.000,-- DM
Schmutzwasser	<u>518.000,-- DM</u>
Gesamt ca.	1.667.200,-- DM
Summe Brutto ca.	1.900.600,-- DM

- 12 -

## 12. Verfahrensvermerke

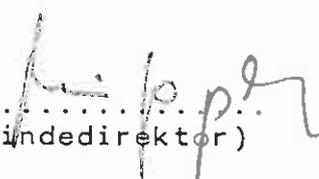
Der Rat der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am .11.05.1992. zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 22.05.1992 bis 22.06.1992 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 07.07.1992 als Begründung der Satzung beschlossen.

Altenberge, den .07.07.1992.....

  
.....  
(Bürgermeister)

  
.....  
(Gemeindedirektor)



Aufgestellt:  
Osnabrück, 15.05.1992  
Ri/Sc-G1A014-03

D. Wallendorf  
Geschäftsführender Gesellschafter