

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“

**Gemeinde Altenberge
Kreis Steinfurt**

Entwurf

Anlage:

Begründung

Bebauungsplanänderung

Ökologischer Fachbetrag

Artenlisten

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anhang 1

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“, Gemeinde Altenberge

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 17.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“ in seinem Geltungsbereich zu ändern. Dieser wird in Richtung Süden erweitert.

2.0. Planungsziel und –zweck

Ziel dieser Änderung ist es, westlich der „Münsterstraße“ und südlich des bestehenden Baugebietes „Lütke Berg“ die landwirtschaftliche Nutzfläche zu Wohnbauland und einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu entwickeln.

3.0. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gebiet zwischen der Münsterstraße im Osten und dem Wirtschafts- und Wanderweg „Lütke Berg“ im Westen aufgestellt. Im Norden wird der Bereich begrenzt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“ und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 64, Flurstück 24 und Flur 42, Flurstück 105 zum überwiegenden Teil. Zum im Südosten anliegenden Gewässer „Landwehrbach“ wurde ein 3,0 m breiter Abstand zur Böschungsoberkante eingehalten. (Siehe auch Pkt. 4.0 Bestand)

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Mit der vorgenannten Darstellung entspricht der gültige Flächennutzungsplan (FNP) nicht dem zu entwickelnden Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

4.0 Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Einheit „Kernmünsterland, die zur Landschaftseinheit „Altenberger Rücken“ gehört.

Nach Westen durch einen Steilhang begrenzt, nach Osten mit einem flach geneigten Hang allmählich in den Hangfußstreifen und das angrenzende Flachland über-

gehend, erhebt sich der Altenberger Rücken mit 40-50 m relativer Höhe über die westlich und östlich angrenzenden Lehmebenen (höchste absolute Höhe 115 m).

Im Plangebiet herrscht eine einheitliche Grünlandnutzung vor. Es handelt sich um artenarme Fettwiesen und –weiden nährstoffliebender Arten wie Weidegras, Wiesenschwingel, -rispengras und Glatthafer, die zur Futtergewinnung ausgesät werden. Nur außerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen.

Im Süden stehen einzelne Eichen und Weiden entlang des Bachlaufes „Landwehrgraben“.

An der Grenze verläuft eine Allee aus Winterlinden StU zwischen 80 und 140 cm mit einzelnen Neupflanzungen aus Rotdorn und Linden. Die alten Bäume sind ungepflegt aber augenscheinlich gesund.

Ein Wohngebäude liegt an der Münsterstraße, außerhalb des Geltungsbereiches am südlichen Rand. Im Norden grenzt eine in den Jahren 1995 – 2000 gewachsene Wohnsiedlung an. Entlang der Münsterstraße befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Gewerbebetrieb mit Tankstellennutzung.

An der südöstlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches liegt der „Landwehrbach“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde so gefasst, dass er einen 3,0 m breiten Abstand zur Böschungsoberkante dieses Gewässers einhält. Die konkrete Lagevermessung hat dieses Gewässer und seine Böschungsbereiche aufgenommen. Durch die vorliegende Lage des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplanes halten die Ausweisungen der Planung ausreichend Abstand zum „Landwehrbach“.

5.0. Änderung – planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.0. Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet werden 2 verschiedene Baugebietstypen ausgewiesen, Gewerbegebiet (GE) und allgemeines Wohngebiet (WA).

Im gesamten Planbereich werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um nicht in Konkurrenz mit dem Ortskern Altenberge zu stehen. Lediglich 200 m² Verkaufsfläche werden im Gewerbegebiet in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs-, Großhandels- oder Handwerksbetrieb zugelassen.

Um nicht in Konkurrenz mit Sortimenten in zentralen Bereichen der Gemeinde Altenberge zu stehen, wird das innenstadttypische Sortiment:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, CDs usw.
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi

- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel

ausgeschlossen.

Es werden auch für das gesamte Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie der Eigenart des hier entstehenden Baugebietes widersprechen und von ihnen Belästigungen ausgehen, die unzumutbar für die Bewohner sind.

5.1.1. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um hier der Nähe zum ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden, wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt, in dem die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses vom 02.07.1998 ausgeschlossen werden.

Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

5.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.

Um nicht in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsgebieten zu stehen, wird in den ausgewiesenen Wohngebieten die Einrichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ausgeschlossen.

5.2.0. Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundstücksfläche eines Gebäudes je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplan wird für das ausgewiesene Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 belegt. Es wird hier die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze genommen.

5.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl regelt die Größe der Nutzfläche der baulichen Anlagen. Die GFZ gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundfläche zulässig ist.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Im Gewerbegebiet wird die Geschossfläche mit 1,2 festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die GFZ 0,6. Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Auslastung der festgesetzten GRZ gewährleistet.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (hier BauONW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. Ein Dachgeschoss gemäß Landesbauordnung ist möglich. Durch die mögliche zweigeschossige Ausnutzung des Gebietes wird auf kleinem Grundstück eine hohe Auslastung mit Wohnnutzung ermöglicht und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Das Gewerbegebiet wird aus den vorgenannten Gründen ebenfalls mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ausgewiesen. Eine höhere Zahl der Vollgeschosse würde dem städtebaulichen Charakter, der hier erreicht werden soll, widersprechen.

5.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch textliche Festsetzung in den Gebieten beschränkt.

Die Traufe des Hauptdaches im allgemeinen Wohngebiet (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Dachneigung) darf bei den Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden max. 0,50 m über der Straßenkrone der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
(§ 86 (1) BauONW, § 9 (2) BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe des Hauptdaches bei den Hauptgebäuden der Gebiete max. 10,00 m über dem Erdgeschossfertigfußboden liegen.

In dem Gewerbegebiet darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei Flachdach der Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante des Dachausbaus) 107 m über NN nicht überschreiten. Die anliegende Münsterstraße hat eine mittlere Höhe von 97,15 m NN.

Die Festsetzung dieser Gebäudehöhen wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. Durch diese Festsetzung liegt das höchstzulässige Vollgeschoss im Dachraum. Zum Einen wird der Gebietscharakter erhalten und zum Anderen wäre eine Wohnnutzung in höheren Geschossen des allgemeinen Wohngebietes aus Lärmimmissionsgründen nicht sinnvoll (Münsterstraße).

Die Höhenfestsetzung im Gewerbegebiet ist aus optischen Gründen getroffen worden. Die anliegende Wohnbebauung soll nicht durch Gewerbebauten optisch „erdrückt“ werden. Die anliegende Bebauung an der Münsterstraße entspricht diesem Höhenprofil.

5.2.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird durch textliche Festsetzung bestimmt.

Die Nebenanlagen sind in den Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlagen; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen des Hauptgebäudes sowie untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§ 86 (1) 1. und 4. BauONW).

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung mit 35° - 50 ° festgesetzt. Die Dachneigung lässt den Ausbau mit einem Vollgeschoss zu und somit eine optimale Ausnutzung zu Wohnzwecken.

5.3.0. Bauweise

Die Bauweise betrifft den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück.

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Sonderbauweise festgesetzt, die durch das Planzeichen ED zweifelsfrei und eindeutig festgesetzt wird. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine artfremde kompakte Bebauung in diesem Wohnge-

biet auszuschließen. Auch die Verkehrsführungen sind nicht auf eine kompakte Bebauung ausgelegt.

5.4.0. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von einem Gebäude überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Das heißt, diese Grenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen unterschritten werden, nicht aber überschritten. Die Bebauungstiefen sind durch die Baugrenzen so großzügig bestimmt, dass eine individuelle und der Himmelsrichtung angepasste Stellung der Gebäude möglich ist. Eine „uniformierte“, durch Baulinien und Firstrichtung festgesetzte Bebauung ist nicht Ziel dieses organisch wachsenden Baugebietes.

6.0. Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die innere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung festgelegt. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Markenstiege“

Das Gewerbegebiet an der Münsterstraße nimmt die Tiefe der nördlich gelegenen gewerblichen Fläche auf. Für diese Gewerbefläche werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lütke Berg“ bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten genutzt.

Eine direkte Erschließung der ansiedelnden Betriebe von der „Münsterstraße“ wird ausgeschlossen.

6.1.0. Straßenverkehrsflächen

Die Planstraße A ist eine Weiterführung der „Markenstiege“ im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie führt in südlicher Richtung aus dem Gebiet und wird in Zukunft weitere Baugebiete erschließen. Sie wird mit einem beidseitigen Gehweg- und Radweg geplant und erhält das Tempolimit 30 km/h.

Die Verkehrsführung für die innere Erschließung wird niveaugleich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Das Parken wird an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich. Der Verkehrsraum wird mit Pflanzinseln gestaltet, so dass von einer maximalen Versiegelung von 90 % ausgegangen werden kann.

6.2.0. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ein Fuß- und Radweg verbindet den neu geplanten Wohnsiedlungsbereich mit den bereits bestehenden im Norden anliegenden Bereich auf kurzem Wege. Ein weiterer Fuß- und Radweg im Süden führt aus dem Wohngebiet auf den im Westen anliegenden Wanderweg „Lütke Berg“.

6.3.0. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrt

Durch Festsetzung wird die Ein- bzw. Ausfahrt entlang der Münsterstraße ausgeschlossen.

Die Festsetzung wird durch die planzeichnerische Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Ebenfalls die Grundstücke entlang der Allee „Lütke Berg“ erhalten ein Ein- und Ausfahrverbot. Durch textliche Festsetzung ist die rad- und fußläufige Verbindung der anliegenden Grundstücke in einer maximalen Breite von 1,5 m erlaubt.

7.0. Freiflächen und Ökologie

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der möglichst gering zu halten ist und ausgeglichen werden soll.

Der Ausgleich wird in der ökologischen Bilanzierung (Anlage 3 ökologischer Fachbeitrag) berechnet und konkret erläutert. Die Bereitstellung der erforderlichen externen Kompensationsflächen erfolgt auf den Grundstücken der Gemarkung Altenberge, Flur 18, Flurstück 49 und 50 teilweise durch Extensivierung von Grünland spätestens zu Beginn der Vorhabenrealisierung.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass wertvolle Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und die Neuplanung von Bebauung durch Festsetzungen im Bereich der Freiflächen den Eingriff gering halten.

Der dem Bebauungsplan anliegende ökologische Fachbeitrag (Anlage 3) macht hierzu konkrete und detaillierte Angaben.

7.1.0. Private Grünflächen

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Hausgärten. Um hier eine sinnvolle ökologische Gestaltung zu erhalten, werden für diese Freiflächen Festsetzungen getroffen.

Die nach § 9 (1) BauONW zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzen von Sträuchern überwiegend aus heimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anhang Artenliste).

Entlang der Allee „Lütke Berg“ wird eine Heckenbepflanzung festgesetzt, die maximal 1,2 m hoch sein darf. Es sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken gemäß der der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden, um die Alleewirkung durch andere Bepflanzungen nicht zu stören.

Auch entlang der Münsterstraße wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Das ein Meter breite Pflanzgebot soll die anliegenden Gewerbegebiete zur Münsterstraße abschirmen.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der ausgewiesene Lärmschutzwall ist mindestens zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wie auch die sonstigen privaten Hausgärten. Der Anhang 1 zu der Begründung enthält eine Artenliste der zu pflanzenden Baum- und Straucharten.

Dies sind alle Maßnahmen, um eine „gesunde“ Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

7.2.0. Spielplatz

Es wird ein Spielplatz im Plangebiet eingerichtet, der nicht nur für die ansiedelnden Kinder Raum zum Spielen schafft, sondern auch dem Spielbedarf der bestehenden Siedlung gerecht wird. Seine Lage ist für alle Besucher verkehrssicher und auf kurzem Wege zu erreichen.

8.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsrechte festgesetzt, um eine optimale Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten. Die Leitungsrechte sind zu Gunsten aller Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

9.0. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurde eine Lärmimmissionsberechnung vorgenommen. Aus diesem Grund werden die betroffenen Grundstücke mit einer textlichen Festsetzung belegt, in der die Wand- und Fensterflächen der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30 – 40 dB) entsprechen sollen. Dies entspricht der VDI-Richtlinie 2719. Weiterhin sollen schalldämmende Lüftungselemente eingebaut werden.

Im Westen des Gewerbegebietes wird ein 2,0 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der das allgemeine Wohngebiet gegen die Immissionen der anliegenden Gewerbegebiete abschirmt. Der Schutzwall hat eine Fußbreite von 11,0 m und eine Kronenbreite von 1,0m.

10.0 Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen befinden sich überwiegend in den öffentlichen Verkehrsräumen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt. Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über den im Rahmen der Erschließung zu erstellenden Regenwasserkanal dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Infolge der Versiegelungen im Planbereich erhöhen sich die Abflussmengen und werden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zurückgehalten, durch das außerhalb des Plangebietes angelegte Regenrückhaltebecken.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Grundstücksflächen in offenen, begrünten Mulden verdunsten und versickern zu lassen. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Zisternen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird sichergestellt. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsträgern mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

Durch die Eintragung von Leitungsrechten wird der Verlauf von bestehenden Entsorgungsleitungen auf privatem Grund kenntlich gemacht.

Die 5,0 m breiten festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten aller Versorgungsträger. Es ist bei Bepflanzung darauf zu achten, dass die Wurzelräume die Leitungen nicht beschädigen können.

Die Feuerlöschversorgung wird über das Trinkwasser gewährleistet. Die geforderte Löschwassermenge von 48 cbm/h für allgemeine Wohngebiete kann – normale Betriebsverhältnisse vorausgesetzt – bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung wird vom üblichen Müllentsorgungsunternehmen der Gemeinde Altenberge übernommen.

11.0. Altlasten

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Erlass NRW bekannt.

12.0. Denkmalschutz und –pflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 16 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

13.0. Flächenbilanz

Städtebauliche Werte:

a) Gewerbegebiet	ca. 0,209 ha	7 %	
b) allgemeines Wohngebiet	ca. 2,216 ha	- 76 %	
c) Straßenfläche	ca. 0,309 ha		11 %
d) Fuß- und Radwege	ca. 0,017 ha		
e) Spielplatz	ca. 0,054 ha	- 2 %	
f) Wallfläche begrünt	<u>ca. 0,113 ha</u>	<u>- 4 %</u>	
	ca. 2,918 ha	100 %	

14.0. Schlussbemerkung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird in verkehrlich optimaler Lage nicht störenden und benötigten Gewerbebetrieben Raum geschaffen.

Durch sensible Planung wird in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet der Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenberge gedeckt. Die Haupteinschließung des Gesamtgebietes ist auf die Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes ausgerichtet und ergänzt die bestehende.

Gemeinde Altenberge

Bürgermeister



Aufgestellt: 06.03.2002

geändert: 08.05.2002



Dipl.-Ing. B. Fietz

Beratender Ingenieur

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze zum Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“

Schutzwallbepflanzung und Pflanzgebot

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>

Das Pflanzgebot zwischen SO- und MI-Fläche wird mit 8 hochstämmigen Gehölzen aus der Artenliste für die Schutzwallbepflanzung bepflanzt.

Hausgärten

- Verzicht auf Bepflanzung mit fremdländischen Gehölzen und Nadelbäumen, statt dessen Verwendung überwiegend heimischer sowie dorftypischer Laub- und Blüthengehölze
- naturnahe Gestaltung der nicht versiegelten Bereiche und Toleranz für aufkommende Spontanvegetation
- Anlage von Feuchtbiotopen zur Regenrückhaltung und zur Förderung der Artenvielfalt.

Im Bereich der Hausgärten finden folgende Gehölze Verwendung:

Bäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Malus hybr.</i>	-	Zierapfel
<i>Prunus i.s.</i>	-	Zierkirsche
<i>Crataegus</i>		
<i>Laevigata i.s.</i>	-	Weißdorn/Rotdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	-	Wildbirne
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Kastanie

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball
<i>Forsythia spec.</i>	-	Forsythie
<i>Buddleia hybr.</i>	-	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	-	Buxbaum
<i>Deutzia spec.</i>	-	Deutzie
<i>Hydrangea macrophylla</i>	-	Hortensie
<i>Hibiscus i.s.</i>	-	Eibisch
<i>Kerria japonica</i>	-	Ranunkelstrauch
<i>Philadelphus coronarius</i>	-	Gartenjasmin
<i>Ribes sanguineum</i>	-	Blut-Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrosen
<i>Spiraea</i>	-	Spiestrauch

Syringa vulgaris i.s.	-	Flieder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ilex aquifolium	-	Ilex

In Ergänzung zu den aufgeführten Gehölzen finden auch heimische Obstgehölze (Hochstämme) auf den privaten Grundstücken Verwendung:

Als Empfehlung gelten folgende alte Kultursorten:

- | | | |
|--------|----------------|-------------------------|
| Äpfel | - | Cox Orange |
| | - | Goldparmäne |
| | - | Roter Boskoop |
| | - | Rote Sternrenette |
| | - | Dülmener Rose |
| | - | Klarapfel |
| | - | Graue Renette |
| | - | Ingrid Marie |
| | - | Gravensteiner |
| | - | Jonathan |
| | - | Jakob Lebel |
| - | Kaiser Wilhelm | |
| Birnen | - | Clapps Liebling |
| | - | Gute Luise |
| | - | Williams Christ |
| | - | Westfälische Speckbirne |

Schattenmorelle

Große schwarze Knorpelkirsche

Hauszwetschke

Mirabelle

Walnuss

Speierling

Stellplatzanlagen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn

Pflanzgebotstreifen zur Allee „Lütke Berg“

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Pflanzgebotstreifen an der „Münsterstraße“

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Die geschnittenen Hecken müssen in einer Höhe von min. 0.60 m erstellt werden.