

Bebauungsplan Nr. 53 „Münsterstraße“

**Gemeinde Altenberge
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlagen:

Begründung

Bebauungsplan M 1:500

Bestandsplan M 1:500

Ökologische Bilanzierung

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53, „Münsterstraße“, Gemeinde Altenberge, Kreis Steinfurt

1.0. Einleitung

Die Gemeinde Altenberge hat am 18.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Münsterstraße“ beschlossen.

Parallel zu diesem Verfahren wurde für den Bebauungsplanbereich die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan einen Lückenschluß zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung zu erreichen.

2.0. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1995 (GV.NW.S.666/SGV.NW 2023),

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.II.S.466)

- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GVNW.S.218)

3.0. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für das Gebiet zwischen der Münsterstraße im Westen und dem Fuß- und Radweg im Osten, sowie dem Wohngebiet „Dourpkamp“ im Norden aufgestellt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Altenberge, Flur 61 und beinhaltet die Flurstücke 145, 28, 144, 161, 171, 184, 185, 186, 187, 188, 183, 169, 60, 147 und teilweise 174(190), 61.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 53 „Münsterstraße“.

4.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die bestehende Mischnutzung (Gewerbe / Wohnen) an der Münsterstraße wird ergänzt und somit Raum für ansiedlungswillige Gewerbebetreiber gegeben. Durch die steigende Einwohnerzahl der Gemeinde Altenberge ist die Erweiterung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen notwendig. Im Bereich an der Münsterstraße wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO Raum für Gewerbebetriebe geschaffen und es wird dem dringenden Wohnbedarf gerecht. Hier wird eine Lücke in einem Bestandsgebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan geschlossen. Die bestehende unterschiedliche Nutzungsstruktur wird bei der Planung berücksichtigt.

5.0. Einordnung der Planung

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche und als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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

Das Plangebiet liegt in dem Bereich eines vom Ingenieurbüro Fietz erstellten Gesamtkonzeptes „Ortserweiterung-Süd“. Dieses Konzept stellt eine grobe Planung des Gesamtgebietes dar, um die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung der Teilgebiete zu koordinieren und die in den 10 - 15 Jahren zu entwickelnden Teilbaugebiete nicht als „Flickenplanungen“ ohne Zusammenhang zu planen. Hier ist das Plangebiet als Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung berücksichtigt. Das Gesamtkonzept ist nicht rechtsverbindlich.

6.0. Bestand

Entlang der Münsterstraße befinden sich drei hochbauliche Anlagen. Im Nordwesten wird das Gebäude als Imbiß genutzt. Es folgt eine KFZ-Reparaturwerkstatt mit KFZ-Verkauf. Im Süden des Plangebietes liegt ein Wohnhaus mit Garage.

Für den KFZ-Betrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung der beratenden Ingenieure Kötter, über die Lärmsituation in der Nachbarschaft des Betriebes, erstellt. Die Freiflächen werden überwiegend als Weideland genutzt. Die ökologische Bilanzierung (Anlage 4) gibt detailliert Auskunft über die Art der Freiflächen und bewertet sie.

Im Osten des Plangebietes befindet sich parallel zu einem bestehenden Fuß- und Radweg eine wertvolle Gehölzanpflanzung.

Im Norden und Osten befindet sich ein 10 KV Erdkabel.

7.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.0. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden 2 Baugebietstypen ausgewiesen, Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

7.1.1. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Entlang der Münsterstraße wird eine bestehende gewerbliche Nutzung, eine bestehende Wohnnutzung und eine Freifläche durch die Ausweisung eines Mischgebietes überplant.

Die sich bereits entwickelte Mischnutzung wird durch die Festsetzung als Mischgebiet gesichert und schafft einen städtebaulich positiven Lückenschluß zwischen einem angrenzenden Wohngebiet (Duorpkamp) und der immissionsträchtigen L 510.

Die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes, die durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt ist, bekommt eine Mischgebietsausweisung.

Um nicht in Konkurrenz mit Sortimenten in zentralen Bereichen der Gemeinde Altenberge zu stehen, wird der Handel mit den innenstadtypischen Sortimenten:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Lebensmittel außer Getränke

ausgeschlossen.

Durch textliche Festsetzung wird ausnahmsweise der Einzelhandel mit den vorgenannten Sortimenten im Einzelfall zugelassen, sofern der Handel im Zusammenhang zu im Mischgebiet ansässigen Betrieben erfolgt und die Verkaufsfläche maximal 50 m² beträgt.

Sofern der Handel im Zusammenhang mit dem Handel nicht ausgeschlossener Sortimente erfolgt, ist der Einzelhandel mit den ausgeschlossenen Sortimenten im Einzelfall dann zulässig, wenn die Sortimente Rand- und Nebensortimente sind.

7.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum. Zu diesem Zweck werden Gebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das im Norden liegende Wohngebiet wird über die Krüselstraße erschlossen. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Süden wird ein vorhandenes Wohngebäude planungsrechtlich abgedeckt und Räume für eine Nachbarbebauung geschaffen.

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.

7.2.0. 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.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel 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 Bebauungsplangebiet wird für die ausgewiesenen Mischgebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 belegt. Um eine zu starke Versiegelung im Wohnbereich zu vermeiden, wird hier die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze nicht genommen. Ausnahmsweise ist in den WA-Gebieten eine Ausnutzung der Baumöglichkeit bis zur Obergrenze der Werte der BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 0,8) möglich, wenn zum Ausgleich alle Nebenanlagen und Garagen des Grundstückes eine Dachbegrünung erhalten und mindestens 50 % aller baulichen Anlagen mit Rankgewächsen begrünt werden. (§9 (1) 20. BauGB, § 16 (6) BauNVO)

7.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl regelt die Größe der Nutzfläche der baulichen Anlagen. Die GFZ gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundfläche zulässig ist. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Im Mischgebiet 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.

7.2.3. 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. 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.

Durch textliche Festsetzung der Traufhöhe liegt das zweite Vollgeschoss im Dachraum.

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

7.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Im Mischgebiet darf die Traufe des Hauptdaches maximal 8,50 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens liegen.

7.2.5. 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 Hauptanlage; 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 Dachneigungen ausgenommen. (§86(1) 1. und 4. BauONW).

Um auch bei der Dachneigung eine grobe gestalterische Einheit zu erreichen, werden die Dachneigungen für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Dachneigung von 38 - 48 ° festgesetzt.

Die Dachneigung läßt den Ausbau mit einem Vollgeschoss zu und somit eine optimale Ausnutzung zu Wohnzwecken.

7.3.0. Bauweise

Die Bauweise betrifft den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück.

In den Baugebieten 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.

In dem Mischgebiet sind abweichend von der offenen Bauweise Hausformen mit einer Gesamtlänge von max. 100,0 m zulässig.

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 Wohngebiet auszuschließen.

7.4.0. 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 Baugebietes.

8.0. Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung festgelegt. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der anliegenden Münsterstraße.

Die neu ausgewiesene Wohnbebauung wird über die Krüselstraße mit zwei Wohnstichen erschlossen.

8.1.0. Straßenverkehrsflächen

Die Wohnstiche werden aus ökologischen Gründen in ihren Querschnittsmaßen, auf das dem zu erwartenden Verkehr entsprechende Maß, reduziert.

Die anliegenden ca. 3 zu erschließenden Grundstücke machen einen Wendehammer nicht notwendig. Eine Wendemöglichkeit ist durch die Stellung der Stiche zueinander gegeben.

8.2.0. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Osten des Plangebietes wird ein bestehender Fuß- und Radweg planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg gesichert.

Der bestehende Fußweg im nördlich angrenzenden Wohngebiet erhält eine Fuß- und Radwegverbindung über das Flurstück 145 aus dem Plangebiet heraus, um in Nachbarschaft zum v.g. Flurstück an die Münsterstraße geführt zu werden. Hierdurch entsteht eine kurze fußläufige Verbindung der östlich der Münsterstraße gelegenen Wohngebiete („Krüselsiedlung“, „Duorpkamp“) durch Querungshilfe über die L 510 zum Gebiet „Lütke Berg“ und seinen Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen. Durch diesen Fuß- und Radweg wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und durch eine verkehrssichere Querung der Münsterstraße für Fußgänger und Radfahrer eine verbrauchernahe Versorgung gesichert.

Eine Überprüfung einer anderen Wegeführung hat ergeben, dass diese einen Umweg von ca. 500m beinhalten würde. Die längere Wegstrecke würde nicht genutzt und Schleichwege über private Grundstücke würden gesucht.

Der ausgewiesene Fuss-, Radweg liegt zwischen zwei Grundstücken eines Eigentümers, es ist jedoch nicht ersichtlich, dass diese Einrichtung zum Wohle der Allgemeinheit die privaten Belange stark verletzen. Die beiden v.g. Grundstücke haben eine gemeinsame Grenze mit einer Länge von 5,0m. Die Erreichbarkeit der Grundstücke wechselseitig wird nicht verhindert.

Die Sicherung durch Zaunanlagen erhält durch den minimalen gemeinsamen Grenzverlauf ebenfalls keine unzumutbare Härte.

Eine Erweiterung des auf dem einen Grundstück ansässigen Betriebes ist auf dem angrenzenden Grundstück nicht möglich, da dieses als Wohngebiet ausgewiesen ist. Somit wird durch die Einrichtung des Fuss-, Radweges die Erweiterung des Betriebes nicht behindert.

8.3.0. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrt

Durch textliche Festsetzung wird die Ein- bzw. Ausfahrt entlang der Münsterstraße ausgeschlossen. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten auf den Flurstücken 145, 161 und 28 haben Bestandsschutz und werden durch ein Einfahr/Ausfahrgebot festgesetzt. Die Flurstücke 185 und 187 erhalten eine gemeinsame Ein- bzw. Ausfahrt.

Durch textliche Festsetzung wird gesichert, dass rechtzeitig vor Baubeginn die Einmündungsbereiche der Zufahrten in die L 510 mit dem Westfälischen Straßenbauamt abgestimmt werden.

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

Zusätzlich zu dem Zu- und Ausfahrtsverbot wird ein Pflanzstreifen von 1,0 m festgesetzt. Hier ist eine Hecke von mind. 0,60 m als Blendschutz zu pflanzen.

Auf den bebauten Flurstücken 145, 28, 144, 169 und 60 wird dieser Pflanzstreifen ausgesetzt.

8.4.0. Sichtdreiecke

Die festgesetzten Einmündungsbereiche an der Münsterstraße erhalten Sichtdreiecke. Die Annäherungssicht wurde mit 3,0 m Abstand von der äußeren Fahrbahnkante des anliegenden Radweges angelegt. Als Schenkellänge wurden 50 m gewählt, da die Einmündungen auf einen neu auszubauenden Knotenpunkt führen, auf dem eine geringe Geschwindigkeit anzunehmen ist.

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m ständig freizuhalten.

9.0. 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 4) berechnet und konkret erläutert.

Die Bereitstellung der erforderlichen externen Kompensationsflächen wird spätestens zu Beginn der Vorhabenrealisierung erfolgen. Bei Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird die externe Kompensationsfläche konkret benannt

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.

9.1.0. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Wohngebiete werden durch Pflanzgebotsstreifen vom anliegenden Mischgebiet getrennt.

Dieser Streifen gilt als teilweiser Ersatz für die Eingriffe auf den anliegenden Flächen und als optischer Immissionsschutz. Seine Bepflanzung wird in der Anlage 4 , ökologische Bilanzierung, beschrieben.

9.2.0. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Osten des Plangebietes liegende Fuß- und Radweg hat in seinem Randbereich wertvolle Gehölzbestände, die in der ökologischen Bilanzierung (Anlage 4) beschrieben werden. Diese Bestände werden durch das Erhaltungsgebot teilweise gesichert.

9.3.0. Private Grünflächen

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zum 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.

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

Der Anhang 1 zu der Begründung enthält eine Artenliste der zu pflanzenden Baum- und Straucharten.

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

Die Ökologische Bilanzierung als Fachbeitrag wird der Begründung beigelegt.

10.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet sind Leitungsrechte festgesetzt, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

11.0. Altlasten, Immissionen

Im Plangebiet befindet sich das Autohaus Brömmeler mit Reparaturwerkstatt. Für den Bereich besteht gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr - I A 3 - 17.48-04 - über Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ein begründeter Bodenbelastungsverdacht. Diese Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die zu erwartenden Verkehrsräusche, die von der Münsterstraße ausgehen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Hahn GmbH vom Juni 1995 (Pr/5081-01Doc) untersucht.

Laut dieser Berechnung liegen die berechneten Werte nur geringfügig über den empfohlenen Orientierungswerten einer Mischgebietsausweisung. Schalltechnische Festsetzungen werden nicht erforderlich.

12.0 Ver- und Entsorgung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt. Infolge der Versiegelungen im Planbereich erhöhen sich die Abflussmengen des Niederschlagswassers, sie werden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zurückgehalten, durch ein außerhalb des Plangebietes angelegtes 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, bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten. 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 dem Fernmeldeamt Münster mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

Die Feuerlöschversorgung wird über das Trinkwasser gewährleistet.

Die ausreichende Löschwassermenge gem. VGW-Arbeitsblatt W 405- von 1600 l Wasser pro Minute für die Dauer von 2 Std. kann über das Trinkwasser gewährleistet werden.

Die Müllentsorgung wird vom üblichen Müllentsorgungsunternehmen der Gemeinde Altenberge übernommen.

13.0 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 Bodenbefunde 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 17 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.

14.0 Flächenbilanz

Allgemeine Wohnfläche	2.785 m ²
Mischgebiete	11.174 m ²
innere öffentliche Verkehrsfläche	315 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	289 m ²
Pflanzgebote	620 m ²
Pflanzerhaltungsgebote	<u>453 m²</u>
Gesamtfläche	15.636 m ²

15.0 Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. öffentliche Verkehrsfläche	ca. 75.000,00 DM
2. Radwegerneuerung	ca. 35.000,00 DM
Summe netto	ca. 110.000,00 DM

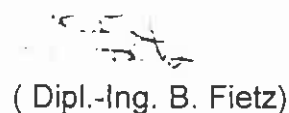
16.0 Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in verkehrlich optimaler Lage nicht störenden Gewerbebetrieben Raum geschaffen und dringend benötigter Wohnraumbedarf gedeckt. Durch sensible Planung wird in Nachbarschaft zu Wohngebieten ein Mischgebiet eingerichtet, in dem ein bestehender Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten erhält und eine Neuansiedlung von Wohnen und Gewerbe möglich ist, ohne negative städtebauliche Prägung.

Gemeinde Altenberge Oktober 1996
Der Gemeindedirektor 01. APR. 97


(Schipper)

Aufgestellt, 22.10.1996
geändert, 22.01.1997
geändert, 01.04.1997


(Dipl.-Ing. B. Fietz)

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze zum Bebauungsplan Nr. 53 „Münsterstraße“

1.) Pflanzgebote (Schutzpflanzungen)

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhut	(Lonicera, xylosteum)

Heckenpflanzung (Pflanzstreifenbreite 1m):

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare 'Atrovirens', für größere Hecken
(wintergrün)	L.v. 'Lodense, sehr kleine Hecken, freiwachsend)
Haibuche	(Carpinus beutulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens i.S.: immergrün: f.Blendschutz)
Eibe	(Taxus baccata i.S.: wie Buxus)
Kirschlorbeer	(Prunus laurocerasus i.S.: wie Buxus)
Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum 'Schmidt': f.kleinere Hecken, freiwachsend)

Heckenpflanzung (Pflanzstreifenbreite 0.5m):

Der Pflanzstreifen ist mit Bodendeckern und Einzelbäumen in einem Abstand von 15 m zu bepflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

2.) Hausgärten

Folgende Empfehlungen zur Gestaltung werden gegeben:

- Verzicht auf exotische Nadelgehölze; Verwendung heimischer, sowie dorf-typischer Laubgehölze, Blüthengehölze und Stauden
- naturnahe Gestaltung nicht versiegelter Bereiche, Verwendung wasser- /luft-durchlässiger Materialien für befestigte Flächen
- Toleranz für Spontanvegetation, dörfliche Ruderalvegetation
- Regenwasserrückhaltung, -nutzung
- Dach-, Wandbegrünung

Folgende Gehölze finden Verwendung:

a) Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia, Sorbus moravia var. edulis)
Mehlbeere	(Sorbus aria, S. intermedia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Obstbäume	(Prunus, Malus, Pyrus i.S.)

b) Sträucher

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus)
Pfaffenhut	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Forsythie	(Forsythia i.S.)
Sommerflieder	(Buddleja)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens i.S.)
Deutzien	(Deutzia spec.)
Hortensien	(Hydrangea)
Eibisch	(Hibiscus i.S.)
Gartenjasmin	(Philadelphus spec., i.S.)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum i.S.)
Rosen	(Rosa)
Spierstrauch	(Spiraea)
Flieder	(Syringa vulgaris i.S.)

3.) **Stellplatzanlagen**

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