

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnanlage Alter Münsterweg“

Gemeinde Altenberge

Kreis Steinfurt

Anlagen

Bebauungsplan

M 1 : 500

Anlage 1

Begründung

Anlage 2

Bestandsplan

M 1 : 500

Anlage 3

ökologischer Fachbeitrag

Anlage 4

Anhang

Durchführungsvertrag

Erschließungsvertrag

Hochbauplanung

Altlastenuntersuchung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnanlage Alter Münsterweg", Gemeinde Altenberge, Kreis Steinfurt

1.0 Einleitung

In seiner Sitzung am 27.03.2000 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 gefasst. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

2.0 Ziel und Zweck

Durch die vorliegende Planung wird eine Fläche, die zur Zeit durch einen Zimmereibetrieb genutzt wird, einer Wohnbebauung zugeführt. Durch eine sensible Planung wird auf das in Nachbarschaft liegende Naturdenkmal Rücksicht genommen und an einem exponierten Platz am Rande eines Landschaftsschutzgebietes dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Zur Sicherung dieser Planung wurde bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, dessen Bestandteil die Planung des Vorhabens und auch die Planung der Erschließung ist. Diese Planungen sind Grundlage für den Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.0 Bestand

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 25 an, im Osten befindet sich das Naturdenkmal „Krüsellinde“.

Die Anlage 3 „Bestandsplan“ zeigt konkret den Freiflächenbestand auf, der durch örtliche Begehungen aufgenommen wurde.

Genutzt wird das Gebiet zur Zeit durch einen Zimmereibetrieb mit seinen baulichen Anlagen und Freilagern. Der ökologische Fachbeitrag (Anlage 4) beschreibt diese Nutzung.

4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich am Rand der Ortslage Altenberge und wird erschlossen über den „Alten Münsterweg“.

Betroffen sind die Flurstücke 111/129 und die Flurstücke 153 und 123 teilweise in der Flur 61 der Gemarkung Altenberge.

5.0 Planung

Der vorliegende Bebauungsplan ist vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB. Für das konkret vorliegende Vorhaben wird ein Bebauungsplan aufgestellt mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.

Der Durchführungsvertrag und die konkreten Vorhabenplanungen schließen die Nutzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 BauNVO aus (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe).

5.2 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.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche 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 Grundflächenzahl darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplangebiet wird das ausgewiesene reine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ist gemäß § 17 BauNVO die festgesetzte Obergrenze. Hier wird das höchstzulässige Maß genommen, um eine optimale Ausnutzung zu bekommen.

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

Im reinen Wohngebiet beträgt die GFZ 0,8. Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Auslastung der festgesetzten GRZ gewährleistet.

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

Im reinen Wohngebiet wird eine 3-geschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. Ein Dachgeschoß gemäß Landesbauordnung ist möglich. Durch die mögliche 3-geschossige Ausnutzung des Gebietes wird auf kleinem Grundstück eine hohe Auslastung mit Wohnnutzung ermöglicht und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch textliche Festsetzung im Plangebiet beschränkt.

Die Firsthöhe darf max. 116,70 m über NN betragen. Die Festsetzung dieser Gebäudehöhen wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. Es wird dadurch ein dominantes Gebäude an exponierte Lage vermieden, das das Naturensemble „Krüsellinde“ in seiner Wertigkeit stark einschränken würde.

Die Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen im reinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzung bestimmt.

Die Nebenanlagen und Garagen sind in den Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen.

Das Dach des Hauptgebäudes wird mit einer Dachneigung von 15° bis 20° festgesetzt. Es muß als Pultdach oder Satteldach ausgeführt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise betrifft den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück. Im Plangebiet 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.

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 großzügig bestimmt. Sie umfahren grob das konkret benannte Bauvorhaben. Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb dieser festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden.

6.0 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Straße "Alter Münsterweg" erschlossen.

Die innere Erschließung wird durch private Wegeführungen gewährleistet, die konkret im Erschließungsplan (Anhang) dargestellt sind.

7.0 Eingriff Natur und Landschaft

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 im ökologischen Fachbeitrag (Anlage 4) berechnet und konkret erläutert.

Die Bereitstellung externer Kompensationsflächen ist nicht notwendig.

8.0 Altlasten

Die Beratenden Ingenieure Dr. Wessling GmbH haben anlässlich der geplanten Nutzungsänderung des Firmengeländes der Zimmerei zum Wohngebiet eine Schwerpunktbeprobung von Boden auf dem Gelände vorgenommen.

Dabei ging es um die Prüfung auf eventuell vorhandene betriebsbedingte Bodenkontaminationen durch eine Kleinbetankungsanlage für Dieselkraftstoffe und ein Holzbehandlungsbecken für Imprägnierungen von Balken mit Mykoziden und Insektiziden.

Das Gutachten (Projekt Nr. gra 99-46) liegt der Begründung bei und hat folgendes Ergebnis:

"Die vorgesehene Wohngebietsnutzung kann ohne Einschränkungen erfolgen, da selbst die Werte für Kinderspielflächen mit ihren von der Gefahrenschwelle deutlich schärferen Werte noch einen großen Abstand zur geplanten Nutzung aufweisen. Die nachgewiesenen Werte der untersuchten Schadstoffe sind in einem Gehaltsbereich, der nicht zu Maßnahmen (Bodenaushub oder andere) Anlaß gibt.

Mögliche schädliche Auswirkungen (Pflanzenschädigungen, Schädigungen der menschlichen Gesundheit) durch die geringen Zink- und Borgehalte sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten."

Es besteht kein Handlungsbedarf.

9.0 Denkmalschutz und –pflege

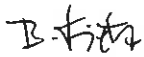
Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb und in Nachbarschaft zum Plangebiet bekannt.

Dem Plangebiet im Südosten anliegend befindet sich das Naturdenkmal „Krüssellinde“, eine ca. 300 Jahre alte Sommerlinde. Hierauf wird durch entsprechende Festsetzungen der Traufhöhe Rücksicht genommen.

10. Schlußbemerkung

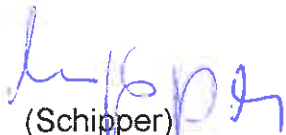
In der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird durch die Umnutzung eines Firmengeländes Wohnraum geschaffen und das bestehende Wohnumfeld erhält eine Verbesserung durch Verringerung der Immissionen des auszusiedelnden Zimmereibetriebes.

Aufgestellt: 05. Mai 2000


Dipl.-Ing. B. Fietz

Altenberge, den 05.05.2000




(Schipper)
Bürgermeister