

# GEMEINDE ALTENBERGE

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65

## „Mühlenweg - Bergstraße“

---

Gliederung

1. **Planungsanlass, Ziele**
2. **Geltungsbereich**
  - 2.1 *Lage, Abgrenzung*
  - 2.2 *Derzeitige Situation*
3. **Planungsvorgaben**
  - 3.1 *Gebietsentwicklungsplan*
  - 3.2 *Flächennutzungsplan*
4. **Ziel der Planung**
5. **Inhalt des Bebauungsplans**
  - 5.1 *Geplante Nutzungen*
  - 5.2 *Ortsbild- und Baugestaltung*
  - 5.3 *Erschließung*
  - 5.4 *Städtebauliche Daten*
6. **Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 *Immissionsschutz*
  - 6.2 *Natur und Landschaft*
7. **Plandurchführung, Folgemaßnahmen**
  - 7.1 *Ver- und Entsorgung*
  - 7.2 *Flächen mit Bodenbelastungen*
  - 7.3 *Denkmalschutz*
  - 7.4 *Planverwirklichung*

## **1. Planungsanlass, Ziele**

Die noch unbebauten Grundstücksflächen zwischen der Bergstraße und dem Mühlenweg am nordwestlichen Ortsrand von Altenberge sollen entsprechend der Umgebungsnutzung einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung dieser Flächen zu schaffen, hat der Rat der Gemeinde Altenberge in der Sitzung am 16.12.2002 beschlossen, für diesen Bereich den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Mühlenweg - Bergstraße“ aufzustellen.

## **2. Geltungsbereich**

### *2.1 Lage, Abgrenzung*

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes grenzt im Westen an die Bergstraße, im Süden an die Häuserzeile entlang der Nordstraße und im Osten an den Mühlenweg.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

### *2.2 Derzeitige Situation*

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits ein Wohnhaus vorhanden. Die östlich anschließenden Freiflächen sind an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, aufgrund der Größe der „Baulücke“ jedoch dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, um eine Bebauung dieser Flächen zu ermöglichen.

## **3. Planungsvorgaben**

### *3.1 Gebietsentwicklungsplan*

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

### *3.2 Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der östliche Teil des Planbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Zielvorstellungen der Gemeinde Altenberge anzupassen, wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der entsprechende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **4. Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Bereichs mit freistehenden Einzelhäusern entsprechend der Umgebungsbebauung ermöglicht werden.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

##### *5.1 Bauliche und sonstige Nutzung*

Das Umfeld des Plangebietes wird durch freistehende eingeschossige Wohnhäuser geprägt.

Entsprechend dieser vorhandenen Bauweise ist auch innerhalb des Bebauungsplanes eine offene Bauweise vorgesehen. Es wird eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei jedoch durch entsprechende Gestaltungsvorschriften festgelegt wird, dass das zweite Vollgeschoss als ausgebauter Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen zu gestalten ist, so dass die Gebäude weiterhin optisch als "eingeschossige" Gebäude wirken.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max 2 WE begrenzt.

Die Bauflächen innerhalb des Baugebietes werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, um Art und Maß der Bebauung der benachbarten Grundstücke fortzusetzen.

Nach § 23 Abs. 5 Bau NVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie solche baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, (Garagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies bedeutet jedoch, dass diese Anlagen dann einer Baugenehmigung bedürfen, da sie nicht unter die Regelungen des § 67 der Landesbauordnung (genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen) fallen.

Um auch für diese Anlagen die Anwendung des § 67 der Landesbauordnung zu ermöglichen, wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass diese Garagen und Nebengebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sollen diese Anlagen jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Erhaltung der Sichtbeziehungen) sowie aus ortsgestalterischen Gründen (Straßenraumgestaltung) nicht zugelassen werden.

##### *5.2 Ortsbild- und Baugestaltung*

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Altenberge zu erreichen, werden Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberfläche.

Die Traufhöhe wird begrenzt, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drempe) zu vermeiden. Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität bei der Grundrissgestaltung sollen jedoch größere Traufhöhen bei zurückspringenden Gebäudeteilen zulässig bleiben.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier sehr große Differenzen zu vermeiden und damit insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Für Garagen soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen.

### 5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist mit der Bergstraße und dem Mühlenweg bereits vorhanden. Die neuen Baugrundstücke sollen über eine vom Mühlenweg ausgehende Stichstraße sowie über eine von der Bergstraße ausgehende private Zufahrt erschlossen werden.

### 5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.780 qm. diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	5.430 qm	=	94 %
Verkehrsfläche	350 qm	=	6 %
<b>Summe</b>	<b><u>5.780 qm</u></b>	=	<b><u>100,0%</u></b>

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Immissionen sind nicht zu erwarten, da entsprechende Emissionsquellen im näheren Umfeld nicht vorhanden sind.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Umgebung des Plangebietes zu erwarten.

### 6.2 Natur und Landschaft

Durch diesen Bebauungsplan werden neue Baurechte begründet, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, so daß § 1a des Baugesetzbuchs anzuwenden ist.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde ein "Planungsbeitrag zur Eingriffsregelung " erarbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist. Hinsichtlich der Ermittlung von Art

und Umfang der Auswirkungen, der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen sowie der Kompensation des Eingriffes wird auf diesen Planungsbeitrag verwiesen.

Wie dem Planungsbeitrag zu entnehmen ist, ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 12.496 Punkten. Dieses Ausgleichsdefizit soll durch die Anlage einer Obstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 6 , Flurstück Nr. 268 ausgeglichen werden.

Von diesem Grundstück werden z. Z. ca. 5.400 qm als Ackerland genutzt. Durch die Umwandlung dieser Ackerfläche (2 Punkte) in eine Obstwiese (7 Punkte) ergibt sich ein Ausgleichswert von 27.000 Punkten. Dieser Wert übersteigt das Ausgleichsdefizit um mehr als das Doppelte.

Da dieses Grundstück für die Vorhabenträgerin verfügbar ist, sind die Voraussetzungen für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

## **7. Plandurchführung, Folgemaßnahmen**

### *7.1 Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE-Net AG sichergestellt. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung im Planbereich erfolgt durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz. Es wird dafür Sorge getragen, dass eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Flächen über den Versorgungsanlagen nicht erfolgt. Das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" wird beachtet. Durch entsprechende Dimensionierung des Wasserleitungsnetzes wird sichergestellt, dass für das Gebiet mindestens 800 l Löschwasser/Min. über mindestens 2 Stunden in max. 300m Entfernung zur Verfügung stehen. Feuerwehzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

### *7.2 Flächen mit Bodenbelastungen*

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. 05. 1992 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

### 7.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

### 7.4 Planverwirklichung

Die Verwirklichung der Planung wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Vorhabenträgerin durchgeführt.

Bearbeitet im Oktober 2002

**Architektur + Städtebauplanung**  
**KÖLLNER & NOWAK, Architekten GbR**  
Himmel 14  
48366 LAER

Altenberge, 02.06.2003

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

