

BEGRÜNDUNG

gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum
Bebauungsplan Nr.47 "Hofstelle Schulze Wemhove"

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Everswinkel beabsichtigt im Ortsteil Alverskirchen die hofnahen Flächen der Hofstelle Schulze Wemhove einer lockeren Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll die bestehende Hofstelle in ihrer heutigen Ausprägung erhalten, bzw. sollen die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausfallenden Gebäude umgenutzt werden.

Dazu wurde bereits durch ein freies Planungsbüro im April 1998 ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das 1999 durch das Westfälische Amt für Landes- und Baupflege eine Überarbeitung erfuhr.

In seiner Sitzung vom 1. Juni 1999 empfahl der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Everswinkel die Weiterverfolgung der überarbeiteten Entwurfsversion.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr.47 "Hofstelle Schulze Wemhove" wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr.26 erarbeitet. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird damit Rechnung getragen.

2. Begrenzung des Plangebietes:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den gewachsenen Ortskern von Alverskirchen an und liegt somit im Übergang zwischen bebauter Ortslage und freiem Landschaftsraum.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K3 „Hauptstraße“, im Osten an die Kreisstraße K33 „Brückhausenstraße“, im Süden an den vorhandenen Vorfluter, ein Nebengraben des Piepenbaches, im Westen an den " Hollinger Weg ".

Die Hofstelle Schulze Wemhove markiert heute - von Münster-Wolbeck kommend - den westlichen Ortsauftakt von Alverskirchen.

3. Flächenbilanz:

Plangebietsgröße:	ca. 25.281 m ²
davon	
allgemeines Wohngebiet (WA) geplant 15 Grundstücke ,einschl. Erschließungsfläche	ca. 7.140 m ²
Bestand	ca. 5.592 m ²
Fläche für Fuß-, Rad- und Reitweg	ca. 155 m ²
Reit-und Weidefläche	ca. 3.950 m ²
sonstige private Grünfläche	ca. 7.374 m ²
Fläche des Vorfluters und Regenrückhaltebecken	ca. 1.070 m ²

4. Städtebauliches Konzept:

Die Hauslandschaft des Kernmünsterlandes ist durch die zahlreichen in den freien Landschaftsraum eingestreuten Hoflagen gekennzeichnet. Nicht selten bilden die alten Hofstellen, an den Hauptverbindungsstraßen gelegen, das Entree in die gewachsenen Ortskerne. Diese typische Situation finden wir in Alverskirchen heute, mit der Hofstelle Schulze Wemhove, nur noch im Bereich des westlichen Ortseinganges vor, während die übrigen Ortsauftake zum Teil bereits durch die nicht mehr dorftypische Einfamilienhausbebauung der jüngsten Zeit geprägt sind. Zur Wahrung und Fortführung der identitätsbildenden, dorftypischen Qualität der letzten großen Hofstelle am Ortsrand muss eine Planung im Umfeld der vorhandenen Hofstelle die Vorgaben der gewachsenen dorfbaulichen Situation respektieren.

Aus der Forderung der Fortentwicklung der vorgefundenen baulich-räumlichen Situation ergibt sich als städtebauliches Leitmotiv für eine bauliche Ergänzung das Thema der „Höfe“ mit dazugehörigem freiräumlichen Umfeld. Der vorhandenen Hofanlage werden 3 weitere „moderne“ Wohnhöfe angegliedert, die baulich-räumlich für sich jeweils eine geschlossenen Einheit darstellen.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan:

5a. Art der Nutzung.

Für den Planbereich erfolgt die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Im Wege der Ausnahme sind nur die nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr.2 zulässig, so dass der Charakter eines Wohngebietes nicht verloren geht.

Nebennutzungen wie freiberufliche Tätigkeit, Kleinhandwerk, Kunstgewerbe, Hofcafe und Direktverkauf von Gemüse, Obst etc. sind zulässig, um die Attraktivität des Plangebietes zu steigern.

Die Hofstelle Schulze Wemhove soll künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Teilweise sollen die Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut werden, teilweise soll die Haltung von Pferden ermöglicht werden. Gem. §1 Abs.6. Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß Pferdehaltung innerhalb des Bestandes der Hofstelle Schulze Wemhove zulässig ist. Um die Immissionen so gering wie möglich zu halten wird festgesetzt, dass Misten nur in geschlossener und nicht dauerhafter Form zulässig sind.

5b. Maß der Nutzung.

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die zu ergänzende Neubebauung soll sich an der Charakteristik der vorgefundenen Hofsituation orientieren und die vorhandene Hofstelle planerisch mit einbeziehen.

Die Hofstelle prägt die Kulturlandschaft durch seine großvolumigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Eigenart eines Schultenhofes.

Die typische Hofbildung aus Haupthaus, Speicher, Scheunen -und Stallgebäude soll in moderner Interpretation städtebauliches Leitmotiv für die bauliche Ergänzung werden.

Der interessante und vielgestaltige Eindruck der gewachsenen Hofanlagen resultiert aus der Unterschiedlichkeit der verwendeten Haustypen. Die großen Haupthäuser mit Wohn- und Wirtschaftsteil wechseln sich ab mit unterschiedlich groß ausgeprägten Stall- und Scheunengebäuden, zwei- oder sogar dreigeschossige Speichergebäude und weitere Wirtschaftsgebäudetypen bereichern das Bild.

Diese Vielgestaltigkeit soll auch bei den neuen Höfen angestrebt werden. Aus diesem Grund sind die Einzelbaukörper der Höfe in Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung gestaffelt. Eine Abgrenzung zur Straße wird jeweils durch ein niedrigeres Gebäude für PKW-Abstellplätze und Abstellräume geschaffen.

Der große Hof östlich der Hofstelle Schulze Wemhove wird gebildet aus einer Reihenhausbauung mit max. 3 Wohneinheiten, einer Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten und 2 Einzelhäusern mit je max. 2 Wohneinheiten. Eine deutliche Raumkante wird geschaffen durch das langgestreckte Nebengebäude im Norden der Hofanlage, in dem 2 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung stehen sollen. Die Bebauung ist so angeordnet, dass sich Süd-Ost- und Westgärten ergeben.

Die beiden kleineren Höfe werden gebildet aus jeweils einer Doppelhausbebauung und einem Einzelhaus mit jeweils max. 2 Wohneinheiten.

Die dritte Raumkante wird durch das Nebengebäude definiert, in dem ebenfalls 2 Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden.

Um das räumliche Erscheinungsbild der Hofsituation zu wahren wird die Stellung der Gebäude zum Hof hin durch Baulinien markiert und eine minimale Länge der Traufseiten der einzelnen Gebäudetypen festgelegt. Dabei muß die Reihenhausbauung eine Mindestlänge von 27.00 m, die Doppelhausbebauung mindestens 18.00 m und die Einzelhausbebauung mindestens 13.00 m Traufseitenlänge aufweisen.

Der Hof Schulze-Wemhove wird durch ein Nebengebäude und durch eine Doppel- bzw. Einzelhausbebauung ergänzt.

Die Grundflächenzahl der einzelnen Baufelder wird mit 0,4 festgesetzt, wobei diese auch als maximaler Versiegelungsgrad definiert wird, um die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie des Oberflächenwassers so gering wie möglich zu halten. Für die Reihenhausbauung (A) wird die Grundflächenzahl und der Versiegelungsgrad gem. §17 Abs.2.1. mit 0,5 festgesetzt, da aus der besonderen städtebaulichen Hofsituation die anrechenbare Grundstücksfläche sich nur auf die bebaute Fläche und die Gartenfläche hinter dem Haus beschränkt. Eine Erhöhung der GRZ dieser im Vergleich zum gesamten Plangebiet kleinen Grundstücksfläche wird keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Anlehnung an die bestehende Hofbebauung (nach Gebäudetyp gestaffelt) durch minimale und maximale Traufhöhen von 3.80-5.00 m festgelegt, durch die teilweise eine zweigeschossige Ausnutzung der Hauptgebäude möglich ist. Die Firsthöhen werden nicht festgesetzt, sondern definiert durch die zulässige Dachneigung von 45°-48° und die Festlegung der Baufeldtiefen von 9 -11 m.

Die Traufhöhen der Nebengebäude werden niedriger (von 2.50 - 3.00m) angesetzt, das Nebengebäude Ea (Großer Hof) kann eine Traufhöhe von bis 4.00m erreichen, da hier eine Feuerwehrdurchfahrt ermöglicht werden muss. Durch die maximale Baufeldtiefe von 7.00m werden die Firsthöhen der Nebengebäude geringer sein, als die der Hauptgebäude.

5c. Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet werden nur reine Satteldächer, keine Krüppelwalm- und Mansarddächer zugelassen. Bei den Hauptgebäuden sollen in Anlehnung an den münsterländischen Hoftypus nur reine symmetrische Satteldächer zur Ausführung kommen.

Bei den Nebengebäuden sind auch unsymmetrische Satteldächer zulässig, um die Gestalt der ortstypischen Remisen, als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge, in moderner Interpretation aufgreifen zu können.

Um eine ruhige dem münsterländischen Hoftypus entsprechende Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachgaupen auf das Minimale reduziert. Je nach Traufseitenlänge wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Gaupen max. 1/5, 1/6, bzw. 1/8 betragen darf, wobei die Einzellänge von 1.50m nicht überschritten werden darf. Die Gaupenform wird auf SchlepPGAUPEN, traufdurchstoßende Giebelhäuschen mit Satteldach oder flachem Segmentbogen beschränkt. Gaupen im Spitzbodenbereich sind unzulässig, da sich die Gaupen mehr zur Traufe orientieren und die eindeutige Firstlinie des Gebäudes nicht stören sollen.

Die Nebengebäude dürfen keine Gaupen erhalten.

Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang werden minimiert, so dass am Ortgang max. 15 cm und an der Traufe max. 35 cm zulässig sind.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes zu wahren, werden die **Materialien** auf wenige ortstypische reduziert. Es wird festgesetzt, daß die **Dachflächen** mit roten Tondachziegeln einzudecken sind. Anlagen zur alternativen Energienutzung wie Sonnenkollektoren sind nur dann zulässig, wenn sie die gleiche Neigung wie die Dachflächen aufweisen.

Die Dacheindeckung und die seitliche Bekleidung der Gaupen dürfen mit einer Zinkblech- oder Holzverkleidung versehen oder in Glas ausgeführt werden. Holzverkleidungen sollten generell in Natur oder in einem dunkelfarbigem Anstrich ausgeführt werden.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächenfenster zulässig sind, Dachlichtbänder an der Traufe oder im Firstbereich über die gesamte Trauf- bzw. Firstlänge, in gleicher Neigung wie das Hauptdach und in max. Höhe von 1/5 der schrägen Dachfläche (je Traufseite) sind zulässig. Dachlichtbänder können in Teilbereichen auch mit einer Zinkeindeckung versehen werden.

Sofern Schornsteinköpfe die Dächer durchstoßen, sind diese im unmittelbaren Firstbereich anzuordnen und in Verblendmauerwerk, den Außenwänden angepaßt, auszuführen. Glänzende, dachdurchstoßende Abgasrohre sind unzulässig.

Die **Außenwände** müssen in rotem Verblendstein ausgeführt werden, die Nebengebäude und untergeordnete Teilflächen der Gebäude, insbesondere die Giebeldreiecke, im Hinblick auf die klassische Ausführung der Bauernhausgiebel, können eine Holzverschalung erhalten. Fachwerkapplikationen sind jedoch unzulässig.

Sandsteinausbildungen im Sockelbereich, als Sohlbänke und als Fenster- und Türgewänder sind zulässig.

Sämtliche **Fenster** und Türen sind in Holz auszuführen, innenliegende Sprossenteilungen sind unzulässig. Es ist anzustreben, die Verblender-Öffnungsformate in dem Proportionsverhältnis Höhe zu Breite von mind. 3:2 auszuführen. Im Einzelfall kann bei einer nicht stehenden Verblenderöffnung ein stehendes Format durch senkrechte Fensterteilung erreicht werden.

An der Fassade sichtbare Rolläden sind unzulässig, Klapp- und Schiebeläden aus Holz sind zulässig.

Aneinandergereihte Gebäude sind grundsätzlich mit identischen Materialien (Dach, Außenwand und Fenster) desselben Fabrikates und in gleicher Bauart und Detailgestaltung auszuführen.

Der Materialkanon Tonpfanne, Zinkblecheindeckung, Verblendstein und Holz wird bei den Brüstungsgittern und Vordächern durch Stahl und Glas, als zulässiges Material, ergänzt.

Um die eindeutige Kubatur des Gebäudes nicht zu stören, werden Balkone und Loggien nicht zugelassen. Da das Plangebiet für den Einfamilienhausbau vorgesehen ist, wird die Ausnutzung der Gebäude durch den Wegfall von Balkonen und Loggien nicht beeinträchtigt.

6. Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K3 (Hauptstraße) im Norden durch 3 Hofzufahrten und über die Kreisstraße K 33 (Brückhausenstraße) im Osten durch eine Hofzufahrt und Erschließung des Bestandes. Da sich auf der Zufahrtsseite der Hauptstraße ein 2.00 m breiter Fuß- und Radweg gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) befindet, sind die zwei zusätzlichen Zufahrten nicht als Gefahrenpunkte für den fußläufigen und für den Radverkehr zu sehen. Auf der nördlichen Seite der Hauptstraße in östlicher Richtung ist eine Straßenbeleuchtung in Form von Peitschenleuchten vorhanden, die entlang des nördlichen Fuß- und Radweges an der Hauptstraße bis zur Höhe des nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweges ergänzt werden soll. Die Ausleuchtung des Fuß- und Radweges an der Zufahrtsseite der Hauptstraße ist somit gewährleistet. Weiterhin wird dem Verkehrsteilnehmer unter Berücksichtigung der nördlich liegenden Gärtnerei einschließlich der Gewächshäuser der Eindruck der geschlossenen Ortslage vermittelt.

Für die geplanten Hofzufahrten werden die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m in 3,00 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab einer Höhe von 75 cm freigehalten. Da der Fuß- und Radweg inkl. Grünstreifen ca. 3,00 m breit ist, werden die Sichtdreiecke an der Grundstücksgrenze angesetzt, so dass ausreichende Einsicht auf den langsam fahrenden Radverkehr vorhanden sein wird.

Die innere Erschließung erfolgt über die einzelnen Höfe für sich. Eine innere Erschließung der einzelnen Höfe untereinander ist nicht vorgesehen.

Die Abstellgebäude für PKW befinden sich in unmittelbarer Nähe der Hofzufahrten, so daß der PKW- Verkehr auf diesen Bereich reduziert wird. Zusätzliche Flächen für Besucher-Stellplätze sind ebenfalls hier vorgesehen und auf anderen Flächen unzulässig.

Somit soll erreicht werden, dass man nur zum Be- und Entladen mit dem PKW zum Haus fährt und der Hofbereich als halböffentlicher Bereich zur Kommunikation einlädt und den Kindern gefahrloses Spielen ermöglicht. Die Hofflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Energieversorgungsunternehmen und Kommunikationsfirmen belastet.

7. Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung, die unter Punkt 8 näher erläutert wird werden Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen.

Im privaten Gartenbereich muss je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. ein funktions- und standortgerechter, heimischer, kleinkroniger Laubbaum der im Plan aufgeführten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden.

Innerhalb der Höfe werden je 2 bzw. 1 funktions- und standortgerechter, heimische großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm gepflanzt.

Die Grundstückseinfriedung zur Weide erfolgt mittels eines offenen Weidezaunes. Auf privater Seite müssen ca. 1,40 m hohe Schnitthecken gem. der Pflanzliste (wie z. B. Feldahorn oder Hainbuche) gepflanzt werden. Die Einfriedung der anderen Grundstücksgrenzen ist nur in Form von Senkrechtlattenzäunen (in max. Höhe von 1.20 m) oder Schnitthecken gem. Pflanzliste möglich. In unmittelbarer Verbindung zum Gebäude sind auch rote Verblendsteinmauern bis zu einer Höhe von 2.00 m und einer Länge von 3.00 m, dem Fabrikat des Gebäudeverblenders angepasst, möglich.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese und die genehmigungsfreien Nebenanlagen gem. §65 Abs.1 Nr.1 BauO NW sind hinsichtlich der Gestaltung nur gem. der Festsetzungsschablone E zulässig, d.h. die Außenwände dürfen sowohl in Holz als auch in Verblendstein erstellt werden. Das Dach sollte eine Tonziegeleindeckung erhalten, es ist jedoch auch zulässig, eine Dachbegrünung mit einer geringeren Dachneigung als 42°-48° herzustellen.

8. Ökologischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wird ein Grünordnungsplan (siehe Anlage) mit Kompensationsberechnung nach dem "Ahlener Modell" vom Büro für Freiraumplanung Schupp & Thiel aufgestellt.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung wird der derzeitige Zustand der natürlichen Standortfaktoren unter ökologischen Kriterien bewertet.

Ferner werden die Auswirkungen des geplanten Baugebietes mit ihrer unterschiedlichen Flächennutzung aufgeführt und bewertet. Aus den Eingriffsflächenwerten Bestand und Planung wird die landschaftsökologische Beeinträchtigung ermittelt.

8a. Grünflächen im Plangebiet

Für den Bereich der privaten Grünflächen ist festgesetzt worden, daß diese gärtnerisch anzulegen sind. Bei Gehölzanzpflanzungen müssen mindestens 50% der verwendeten Gehölze aus Arten der dem Plan beigefügten Tabelle bestehen.

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Bodens zu mindern, ist der Oberboden vor Baubeginn gemäß Din 18915 abzutragen und zu sichern. Vor dem Auftrag des Oberbodens auf die geplanten Vegetationsflächen sind diese durch eine Tiefenlockerung aufzureißen.

9. Altlastenstandorte/ Altlasten

Im Gebiet des Bebauungsplanes "Hofstelle Schulze Wemhove" sind Altlastenvorkommen nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes ergeben sich auch keine Anhaltspunkte hierfür. Falls bei Bauarbeiten dennoch unerwartete Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft vorgefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Kreises Warendorf zu informieren.

Östlich der Wegekappelle an der Hauptstraße (K3) befinden sich Überreste eines ehemals verfüllten Teiches. Eine Untersuchung des Amtes für Umweltschutz des Kreises Warendorf hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung im Bebauungsplangebiet durch die verfüllte Teichanlage nicht zu erwarten ist, da sich keinerlei Hinweise auf den Einbau von Hausmüll oder das Vorliegen von sonstigen Verunreinigungen ergaben. Die ehemalige Teichsohle lag etwa 1,0 m unter jetzigem Geländeniveau. Das aufgefüllte Material besteht im Wesentlichen aus lehmigem Boden mit geringeren Anteilen an Bauschutt und Holzresten.

10. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikations- und Mediennetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Brückhausenstraße und wird über eine Leitungsrechtstrasse über die Hofanlage an der Brückhausenstraße südlich, westlich und östlich der Hofstelle Schulze Wemhove zu den Höfen geführt.

Zur Löschwasserversorgung sind in der Brückhausenstraße 2 Hydranten DN 80 vorhanden. Ein weiterer Hydrant wird im Plangebiet zusätzlich installiert. Aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz kann ausreichend Löschwasser entnommen werden.

Es ist vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge die Hofanlagen nicht befahren, sondern die Mülltonnen zur Hauptstraße gebracht werden. An den Abfuhrtagen hat die Aufstellung außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu erfolgen. Entsprechende Flächen hierzu werden vorgehalten.

Für die Rettungsfahrzeuge werden im Hofbereich die notwendigen überfahrbaren Flächen erstellt.

11. Kanalisation des Bebauungsgebietes

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die Leitungsrechtstrasse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Brückhausenstraße angeschlossen. Da an den vorhandenen Mischwasserkanal nur ca. 15 neue Wohneinheiten angeschlossen werden, die zu erwartenden Schmutzwassermenge daher äußerst gering ist, und das Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, ist diesbezüglich nicht mit einer Kanalüberlastung in der Brückhausenstraße zu rechnen. Die Abführung des Niederschlagswassers der östlichen Hofanlagen mündet in dem geplanten Kleingewässer im südöstlichen Teil des Plangebietes. Über den Überlauf des Kleingewässers wird das ankommende Regenwasser in den südlich angrenzenden Vorfluter Nr. 10313 eingeleitet. Bei dem westlich gelegenen Hof wird das Niederschlagswasser über den vorhandenen Graben

und das vorhandene Kleingewässer mittels einer Drosselung in diesen südlichen Vorfluter eingeleitet.

Die Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Vorfluter wird der Bezirksregierung Münster nach § 7 WHG zur Genehmigung vorgelegt. Laut RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 4.1.1988 kann das Niederschlagswasser aus überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten ohne Regenwasserbehandlung dem Gewässer zugeführt werden. Demzufolge ist für das vorliegende Erschließungsgebiet keine Regenwasserbehandlung einzuplanen. Das geplante Kleingewässer wird die Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernehmen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird als Trockenbecken angelegt. Da hierbei der Grundwasserhorizont nicht angeschnitten wird, ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz nicht erforderlich. Das Ufer des Regenrückhaltebeckens wird in unterschiedlichen Böschungsneigungen angelegt und für die Bepflanzung werden standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Die Krautvegetation soll naturnah ausgebildet werden.

Diese Art der Entwässerung entspricht der Festsetzung des Landes Nordrhein-Westfalen, die vorsieht, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

12. Hinweise zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB sowie die Begrenzung der Straßenflächen.

Im Parallelverfahren sieht der Flächennutzungsplan in der 26. Änderung die Darstellung einer Wohnbaufläche vor, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen wird.

13. Nachrichtliche Darstellung

Als nachrichtliche Darstellung werden im Bebauungsplan die geplanten Grundstücksteilungen dargestellt.

14. Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen.

Der denkmalgeschützte Speicher auf der Hofstelle Schulze Wemhove sowie die denkmalgeschützte Wegekappelle an der Hauptstraße werden planungsrechtlich festgeschrieben. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Denkmäler durch die hinzukommende Bebauung ist nicht ersichtlich.

15. Lärmvorsorge

Entlang der Kreisstraßen 3 und 33 sind Nebenanlagen für PKW- Einstellplätze zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohnnutzungen vorgesehen. Im Übrigen wird der Bebauungsplan eine Empfehlung enthalten, ruhebedürftige Räume wie z.B. Schlafzimmer nach Möglichkeit von den Kreisstraßen abgewandt anzuordnen.

16. Kampfmittel

Konkrete Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan wird einen Hinweis enthalten, daß bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

17. Sicherheitsabstand der geplanten Bebauung zum Wald

Im Westen des Plangebietes befinden sich Flächen, die als Waldflächen deklariert sind. Da der Sicherheitsabstand von 35m zur geplanten Bebauung nicht eingehalten werden kann, wird vorgeschlagen diese Waldfläche in Privatwald umzuwidmen und durch eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle zu ersetzen. Die genaue Vorgehensweise ergibt sich aus dem mit dem Forstamt und dem Kreis Warendorf abgestimmtem anliegendem Grünordnungsplan.

18. Überlandleitung

Die vorhandene Überlandleitung wird in Abstimmung mit der VEW durch ein Erdkabel ersetzt.

Aufgestellt:
Ahlen, 13.06.2000

Gemeinde Everswinkel
Der Bürgermeister

-Banken-

ARCHITEKTURBÜRO
FRITZEN UND MÜLLER-GIEBELER

Anlagen:
Grünordnungsplan inkl. Eingriffsberechnung