

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 149 „Siegfriedstraße“

1. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem die Bebauung nahezu abgeschlossen ist. Die Bebauung ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch eine Einzelhausbebauung, die sich aufgrund der Hanglage zweigeschossig darstellt. Erschlossen sind die Wohnbaugrundstücke durch die Siegfriedstraße, die in einem Wendeplatz endet.

Mit dem Bebauungsplan soll über die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehend dem städtebaulichen Ziel, zukünftig einer unverträglichen Verdichtung entgegenzuwirken, Rechnung getragen werden.

2. Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientiert sich an dem Bestand und ermöglicht darüber hinaus eine dem Wohnquartier angemessene Entwicklung. Entsprechend sind die überbaubaren Flächen straßenbegleitend zur Siegfriedstraße ausgewiesen. Sie sichern den Bestand planungsrechtlich ab und bieten einen ausreichenden Spielraum für eine Entwicklung.

Dabei ist mit Rücksicht auf den südlich des Plangebietes vorhandenen Waldbestand die überbaubare Fläche in Richtung Wald im Wesentlichen auf den Bestand begrenzt.

Die Forderung hier den Sicherheitsabstand von 35 m zwischen Bauwerk und Waldrand einzuhalten widerspricht der vorhandenen Bebauung.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt den Bestand. So ist im Bereich nördlich der Siegfriedstraße in den und angrenzend an die Schutzzonen der 200 kV und 30 kV-Freileitungen ausschließlich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt mit einer maximalen Forsthöhenbegrenzung.

Im übrigen Geltungsbereich ist eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und der Hanglage der Grundstücke, bei denen rein rechnerisch (BauNVO) ein Gebäude schnell als zweigeschossig einzustufen ist. Um die Höhenentwicklung der Gebäude einzugrenzen, sind Staffelgeschosse unzulässig.

Mit der im gesamten Geltungsbereich ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zusätzlichen Einschränkung durch § 19 (4) BauNVO und der textlichen Festsetzung, dass das Überschreiten der GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind, soll die Überbauung der einzelnen Grundstücke niedrig gehalten werden, was der vorhandenen Situation entspricht.

Die Geschossflächenzahl ist entsprechend der Geschossigkeit in den zweigeschossig festgesetzten Bereichen mit GFZ = 0,6 festgesetzt. Die ausgewiesene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bietet vor allem der vorhandenen Bebauung Entwicklungspotential. Die Einschränkung durch die Zahl der Wohneinheiten pro Haus verhindert eine zu hohe Verdichtung.

Im Norden des Planbereiches sind die vorhandene 30 kV-Freileitung und die 220 kV-Freileitung mit ihren Schutzzonen dargestellt. Ein Teilbereich der Schutzzonen ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Durch die textliche Festsetzung ist auf die zulässige Bepflanzung mit Gehölzen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 3 m hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen durch die Siegfriedstraße, die in einem Wendepunkt endet. Die Versorgung erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger. Die Entwässerung erfolgt durch die vorhandene Trennkanalisation.

Im Plangebiet sind Denkmale oder Altlasten nicht bekannt.

Auf Grund der wechselnden Baugrundeigenschaften und zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse ist es erforderlich vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und mit der DSK abzustimmen.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

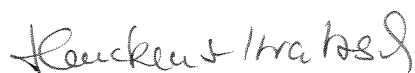
Die Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen, da der Bereich planungsrechtlich bereits gemäß § 34 BauGB einzustufen ist und durch den Bebauungsplan keine darüber hinausgehenden Eingriffe vorbereitet werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 19. September 2001

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt



Henckens-Kratzsch



Thiele