

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Pastorat" der Gemeinde
Ladbergen

A) Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 21.11.72 be-
schlossen, für ein am südöstlichen Ortsrand gelegenes Teil-
gebiet den Bebauungsplan Nr. 11 "Pastorat" im Sinne des
§ 30 BBauG aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Beginnend an der Gaststätte "Schultenhof" (Flur 70, Flurstück
64) in südöstlicher Richtung den Telgter Damm entlang bis
einschließlich Grundstück Fangmeier (Flur 70, Flurstück 61),
dann die Parzellengrenze zwischen den Flurstücken Flur 70, Nr.
61 und 60 bis zur Parzellengrenze Flur 70, Flurstück 59, dann
20 m in südlicher Richtung die Parzellengrenze zwischen den
Grundstücken Flur 70, Nr. 59 und 60, von hier eine gedachte
Linie im Abstand von 40 m parallel der Flurstücksgrenze zwi-
schen den Parzellen Flur 70, Nr. 70 und 59, den Bach überque-
rend und in gerader Linie bis zur Grenze zwischen den Flur-
stücken Flur 70 Nr. 71 und Nr. 74, von hier die Parzellengren-
ze zwischen den Grundstücken Flur 70 , Nr. 71 und 74 in nörd-
licher Richtung bis zur Kattenvenner Straße, die Kattenvenner
Straße in westlicher Richtung bis zur Gaststätte Schultenhof
(Flur 70, Flurstück 64).

In einem gleichzeitig laufenden Änderungs- und Ergänzungsver-
fahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ladbergen sollen
die Flächen entsprechend den geplanten Festlegungen im Bebau-
ungsplan ausgewiesen werden. Durch die Aufstellung eines Be-
bauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Entwicklung
für dieses Gebiet sichergestellt werden.

B) Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca. 7,95 ha	
davon sind:		
Verkehrsflächen (Straße, Wege, Plätze)	0,66 ha	= 8,3 %
Grünflächen (einschl. Gehölze und Kinder- spielplatz)	1,74 ha	= 21,9 %
Flächen und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	1,13 ha	= 14,2 %
Sonderbauflächen (Gaststätte, Ponyhof)	0,98 ha	= 12,3 %
Nettobauland	3,44 ha	= 43,3 %
insgesamt	<u>7,95 ha</u>	<u>=100.0 %</u>

C) Bebauung

vorhanden sind:

Eine Gaststätte, ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Kindergarten und 5 Wohnhäuser.

Bei dem vorgesehenen Abbruch eines Altbaues verbleiben ca.

6 WE

geplant sind ca. 26 eingeschossige Einfamilienhäuser

26 WE

ca. 32 WE

=====

Eine Belegungsziffer von 3,5/WE ergibt ca. 112 Einwohner und eine Einwohnerdichte von rd. 33 Einw/ha Nettobauland.

Diese relativ geringe Einwohnerdichte entspricht der besonderen Zweckbestimmung und dem Planungsziel am Rande der Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft in Verbindung mit Erholungseinrichtungen ein bevorzugtes durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

D) Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Kreisstraße 11 und im Südwesten von der Kreisstraße 35 tangiert und ist somit über diese Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt durch Wohnstraßen und 3 m breite Wohnwege. Für den ruhenden Verkehr sind Parkflächen und Flächen für Sammelgaragen ausgewiesen und darüber hinaus Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken möglich.

E) Gemeinbedarf und Erholung

In Verbindung mit dem vorhandenen Pfarrhaus und Kindergarten sind die für die Errichtung eines Gemeindehauses der evgl. Kirchengemeinde erforderlichen Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen worden.

Im östlichen Planbereich bot sich die Bausubstanz eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs mit angrenzenden Grundstücksflächen für die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Gaststätte mit Ponyhof an.

An die Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen angrenzend ausgewiesene Grünflächen gewährleisten durch verschiedenartige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit in Verbindung mit dem erhaltenswerten Baubestand einen guten Erholungseffekt.

F) Ordnung des Grund und Bodens

Es ist zu erwarten, daß das Gelände insbesondere in Verbindung mit dem laufenden Flurbereinigungsverfahren ohne besondere bodenordnende Maßnahmen oder Verfahren der Bebauung bzw. der ausgewiesenen Nutzung zugeführt werden kann.

G) Erschließung

Die geplanten und neu anzulegenden Wohnstraßen einschließlich der Bürgersteige und Wohnwege werden in ortsüblicher Weise ausgebaut. Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke (RWE) sichergestellt.

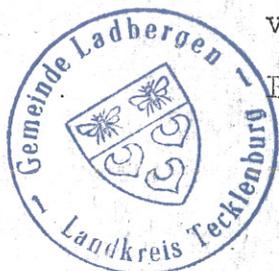
Eine Wasserversorgung des Gebietes ist bis zum Zeitpunkt einer Versorgung durch den Kreiswasserversorgungsverband durch zentrale Gemeinschaftsbrunnen sicherzustellen. Die anfallenden Abwässer sollen durch Erweiterung des örtlichen Kanalisationsnetzes der vorhandenen -ggfls. zu erweiternden- Kläranlage zugeführt werden.

H) Kosten

Für die Erschließung des Gebietes werden der Gemeinde Ladbergen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. DM 450.000 entstehen.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1: Plan und Teil 2: Text) in der Zeit vom 22. 3. 1973 bis 24. 4. 1973 öffentlich ausgelegt hat.

Ladbergen, den 25.4.73




Gemeindedirektor