



Bebauungsplan Nr. 214 "Südlicher Blumenweg"

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Gemäß den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 214 "Südlicher Blumenweg" nordwestlich der Wadersloher Straße aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von 2,07 ha.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Entwicklung der Gemeinde Langenberg und die Zunahme der Bevölkerungszahl machen die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung erforderlich. Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanung ist, für die im nördlichen Bereich schon teilweise bebauten Grundstücke die Flächen zu sichern und südlich die freien Flächen zu ordnen. Dabei soll die im Baugesetzbuch enthaltene Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden.

Die gewachsenen ländlichen Strukturen des Ortsrandes sollen den Übergang von der besiedelten zur offenen, freien Landschaft berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche überplant. Aufgrund der Größe dieser Fläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Abwägung und städtebauliche Begründung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoß in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit den zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind ausreichend bemessen für eine Einfamilienhausbebauung mit zwei Garagen oder Stellplätzen. Als Dachform werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die schon als Teilstück vorhandene Straße "Blumenweg", die durch das gesamte Gebiet bis an die Wadersloher Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit wechselnder Unterteilung in Fahrbahn und Grün bzw. Fahrbahn und Parken und zwei Versätzen im Straßenverlauf durchgebaut werden soll.

Das Gemeindegebiet wird sehr stark von Wasserläufen und Teichanlagen geprägt. Der vorhandene Graben soll zwar verlegt, jedoch bis auf ein kurzes verrohrtes Teilstück offen geführt werden. Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der offene Graben als Wasserfläche festgesetzt. Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen nach einem von der Unteren Landschaftsbehörde empfohlenen Pflanzschema entwickelt werden.

Bei der Planung zur Verlegung des Gewässers sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, es in das Wohngebiet in starkem Maße mit einzubeziehen. Die Elemente Wasser und Natur sollten in ihren vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten genutzt werden, um den Erlebniswert zu erhöhen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist damit zu rechnen, daß teilweise landwirtschaftstypische Immissionen auftreten.

Die für eine geordnete Bebauung notwendige Bodenneuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder durch ein Umlegungsverfahren erfolgen.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat am 23.08.1990 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt, den er am 10.07.1991 geändert hat.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.04.1991 statt, in der den betroffenen Grundstückseigentümern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert wurden. Von den Bürgern wurde dabei der geradlinige Verlauf der westlichen Plangebietsgrenze befürwortet.

Mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange, nämlich dem Gewerbeaufsichtsamt, der Landwirtschaftskammer und dem Bauordnungsamt des Kreises Gütersloh wurde die Planung vorab abgestimmt. Aufgrund dieser Abstimmung sind durch Beschluß des Rates am 10.07.1991 die überbaubaren Flächen erweitert worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, daß im Südwesten des Plangebietes ein Versatz - entsprechend den dortigen Flurstücksgrenzen - hereingebracht wird. Der Aufstellungsbeschluß wurde insoweit geändert.

Am 10.07.1991 hat der Rat den Bebauungsplan Nr. 214 "Südlicher Blumenweg" als Entwurf beschlossen und festgelegt, daß der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist. Zusätzlich wurde beschlossen, daß die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurfsplan lag in der Zeit vom 30.07.1991 bis 05.09.1991 einschließlich im Rathaus während der Dienststunden öffentlich aus. Über die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise von Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange hat der Rat in seiner Sitzung am 30.09.1991 beraten und entschieden sowie gleichzeitig beschlossen, daß der geänderte Entwurf

des Bebauungsplanes Nr. 214 "Südlicher Blumenweg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist. Dieser Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß wurde am 21.01.1992 durch den Planungs- und Bauausschuß des Rates ergänzt.

Der geänderte Entwurfsplan lag mit Begründung in der Zeit vom 09.03.1992 bis 10.04.1992 im Rathaus während der Dienststunden öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser erneuten Offenlegung benachrichtigt. Über die eingegangenen Bedenken hat der Rat in seiner Sitzung am 27.05.1992 beraten und entschieden. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 214 "Südlicher Blumenweg" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Erschließungskosten, die im einzelnen noch nicht feststehen.

Langenberg, 8. Juli 1992

W. R. Bredel
(Benteler)
Bürgermeister



Sagemüller
(Sagemüller)
Ratsherrin

Hat vorgelesen
Detmold den 5. OKT. 92
Az.: 85. 21. 11 206 L. 58
Der Regierungspräsident
im Auftrag



[Handwritten signature]