



GEMEINDE LOTTE

KREIS STEINFURT

ENTWURFSBEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGESETZBUCH (BauGB)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 b "ORTSKERN - MITTE -"
3. ÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 14.12.1989 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 b aufzustellen.

Die 3. Änderung ist erforderlich, um mit einer neuen Grundstücksaufteilung der ehemaligen Parzelle 21 dieser Fläche eine sinnvolle Wohnbebauung zuzuführen. Die neue Parzellenaufteilung ergibt 5 Grundstücke mit einer Parzellengröße von ca. 600 qm. Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehene Aufteilung dieser Fläche sah zu große Grundstücke von ca. 1.100 qm vor, die so nicht angenommen wurden.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab. Das vorhandene Gebäude auf Parzelle 331 war einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle zugeordnet und dient heutzutage ausschließlich dem Wohnen.

Die Bebauung entlang dem "Torfkühlenweg" und der "Cappelner Straße" ist eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung. Die Freiflächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich als Ödland (ehemalige Parzelle 21) sowie als Garten (Parzelle 331) genutzt.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Flur 22, Gemarkung Lotte Nr. 5038 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

im Norden:

durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle 22 ("Boyersweg");

im Osten:

durch die senkrecht zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 22 verlaufende ca. 7 m lange Linie bis zum nördlichsten Vermessungspunkt der Parzelle 298; von dort durch die östliche Grenze der Parzelle 298 und durch die östliche Grenze der Parzelle 331;

im Süden:

durch die südlichen Grenzen der Parzelle 331 und der ehem. Parzelle 21;

im Westen:

durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 13 ("Cappelner Straße").

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Die 3. Änderung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 5 b (Ursprungsplan) und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Absicht der Planung ist es, das bestehende Wohngebiet in Ortskernnähe aufzunehmen und fortzuentwickeln und innerhalb des Plangebietes eine Einfamilienhausbebauung auf Grundstücken zwischen 600 - 700 qm zu ermöglichen.

Entsprechend der benachbarten Wohnbebauung am "Torfkühlenweg" und an der "Cappelner Straße" wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Tankstellen sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig, da der dadurch vermehrte Kfz-Verkehr die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes erheblich mindern würde. Hinzu kommt, daß die flächenintensivere Bauweise und die typische Architektur der Tankstellen die kleinteilige Baustruktur der Einfamilienhausbebauung und das Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigen.

Die Bauweise (offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser) als auch das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ) entsprechen der leicht verdichteten Bebauung in Ortskernnähe entlang der "Cappelner Straße" und dem "Torfkühlenweg".

Aufgrund der Grundstücksaufteilung der ehemaligen Parzelle 21 in 5 Grundstücke mit einer jeweiligen Größe von ca. 600 qm, ergibt sich entgegen der 1. Änderung eine Vergrößerung der Überbaubarkeit nach Südosten. Die Parzellenaufteilung mit dazugehöriger Parzellenbezeichnung wird für den v. g. Bereich in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche der Parzelle 331 wird mit 25 m Tiefe entlang der Straße "Boyersweg" festgesetzt, da der Eigentümer eine rückwärtige Bebauung ausdrücklich nicht gewünscht hat.

Die Abstände der Baugrenzen im westlichen Teil des Plangebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen "Boyersweg" sowie zum Fuß- und Radweg (Verbindung zwischen "Boyersweg" und Grünanlage) sind entgegen der 1. Änderung mit 3 m festgesetzt, um eine möglichst großflächige Überbaubarkeit zu erzielen und gleichzeitig die Baukörper nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen heranzuführen.

Aufgrund des vorhandenen Ausbaues im südlichen Bereich der Straße "Boyersweg" mit der Fertigstellung des Gehweges, ist mit der 3. Änderung die südliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 22 ("Boyersweg") dem Grenzverlauf der Liegenschaftskarte angepaßt worden. Erweiterungen der Straßenfläche, z. B. für Parkflächen sind nach Norden möglich.

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers/Hauptfirstrichtung) im östlichen Teil des Plangebietes übernimmt die giebelständige Stellung des bestehenden Hauptbaukörpers in diesem Bereich.

Im westlichen Teil des Plangebietes entfällt die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen, um gerade in Bezug zur Grünanlage (Spielplatz/Festplatz) den Bauherren größtmögliche Freizügigkeiten in der Plazierung der Hauptbaukörper zu gewähren.

Die maximale Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden über Gelände ist festgesetzt, um ein unproportionales Herausheben der Baukörper aus dem Gelände zu vermeiden.

Um die Gebäude nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen zu platzieren und in den Wohngebieten charakteristische, durchgrünte Straßenräume entstehen zu lassen, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten, wenn sie an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Die für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 b (Ursprungsplan) wirksame Gestaltungssatzung hat auch Geltung für die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke werden über die "Cappelner Straße" und den "Boyersweg" erschlossen. Nur das mit A bezeichnete Grundstück wird über den Fuß- und Radweg (3 m Breite) erschlossen, der den "Boyersweg" mit der südlich gelegenen Grünanlage (Spielplatz/Festplatz) verbindet. Um weitere Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten entlang dieses Fuß- und Radweges auszuschließen, ist der übrige Bereich, außerhalb des Grundstückes A mit einem Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Die durchschnittliche Breite der Straße "Boyersweg" beträgt ca. 8 m.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich "Cappelner Straße" ausgewiesen. Entlang der Straße "Boyersweg" sind im Rahmen einer späteren Ausweitung nach Norden öffentliche Parkplätze möglich.

Die Festsetzung des Sichtdreieckes entspricht der EAE.

5.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

(siehe Formblätter)

Die Versorgungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität bzw. für die Entsorgung von Regen- und Abwasser sind vorhanden; eine Ausweitung des Ver- und Entsorgungsnetzes wird aufgrund der Bebauung vorgenommen.

Es ist wegen der geplanten Erhöhung der Siedlungsdichte erforderlich, den Regenwasserabfluß so zu regulieren, daß eine Überlastung der Düte als Vorfluter nicht möglich ist. Dazu sind Regenwasserrückhaltungen erforderlich, die jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen können. Die Gemeinde sorgt für eine zeitgerechte Inangriffnahme der Planungen und des Ausbaues gemäß des Abwasserbeseitigungskonzeptes.

6. UMWELT - GRÜNFLÄCHEN

Es existiert eine örtliche Baumsatzung, die den Erhalt der größeren Bäume regelt.

Nicht in den Bebauungsplan aufgenommen sind die allgemein den öffentlichen Flächen zugeordneten Straßenbäume. Die genauen Festsetzungen darüber regelt die Ausbauplanung.

7. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauland	100,00 %	ca. 0,78 ha
------------------	----------	-------------

2. Öffentliche Verkehrsflächen	16,67 %	ca. 0,13 ha
--------------------------------	---------	-------------

davon:

2.1 Wohn- und Sammelstraßen	ca. 0,11 ha
2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,02 ha

3. Nettobauland (WA-Gebiet)	83,33 %	ca. 0,65 ha
--------------------------------	---------	-------------

4. Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen: 6.500 qm x 0,8 GFZ x 0,90 =	ca. 4.680 qm
---	--------------

Von den "Allgemeinen Wohngebieten" sind 90 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

5. Anzahl der Wohneinheiten	ca. 14
-----------------------------	--------

6. Einwohner zukünftig (3,5 EW/WE)	ca. 49
---------------------------------------	--------

Die Bedarfswerte hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze und der Kinderspielplatzfläche sind gegenüber dem Ursprungsplan unverändert und in der dortigen Begründung dargestellt. Ein nochmaliger Nachweis ist hier nicht erforderlich.

8. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Die Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Straßenneubau einschl. Beleuchtung	ca.20.000,-... DM
Entwässerung (Kanalisation)	ca.20.000,-... DM
insgesamt	ca.40.000,-... DM =====

Für die Erschließung werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 40.000,- DM entstehen. Der Erschließungsaufwand wird teilweise durch Anliegerbeiträge gedeckt, soweit eine erstmalige Erschließung erfolgt.

Die von der Gemeinde Lotte zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 90/91... vorgesehen.

9. BODENORDNUNG UND REALISATION

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist z. Z. nicht vorgesehen. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist ab 1990... vorgesehen.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Amtes für Agrarordnung Bielefeld verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 19.01.1990 Wa/Ta

Plan Nr. 8901/3

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG

~~45~~ OSNABRÜCK LINGERICHER LANDSTR. 19
TELEFON (0541) 441101-2

Thy Alt

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b "Ortskern -Mitte-" hat in der Zeit vom 21.05. bis einschl. 22.06.1990 öffentlich ausgelegen.

4531 Lotte, den 25.06.1990

ph
.....
(Gemeindedirektor)

