Tecklenburg, den 21.4.1982

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Bringenburg-West"
der Gemeinde Lotte

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung vom 22.12.1981 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Bringenburg-West" beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Änderungsbeschluß beschrieben und im Plan entsprechend festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planungsanlaß

Die Änderung dient der Erschließung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke westlich der Straße "Hoher Esch".

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Im Änderungsbereich sind an der Straße "Hoher Esch" bereits drei zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Ein weiteres Wohngebäude (Gehöft) mit Wirtschaftsgebäuden befindet sich im rückwärtigen Bereich.
Die restlichen Flächen werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen ist an der Straße "Hoher Esch" weiterhin eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Für den übrigen Bereich ist als Übergang zwischen freier Landschaft (Düteniederung) und bebauten Bereich eine offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt.
Der Bereich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Düte ist als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
Durch baugestalterische Festsetzungen wird die Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Bausubstanz gewährleistet.

Das Verbot der Dachgauben bei zweigeschossigen Gebäuden dient dem Ziel, eine Überhöhung der zweigeschossigen Bauten zu vermeiden. Eine Einschränkung der Drempelhöhe ist erforderlich, um eine maßvolle Höhenentwicklung zu erzielen.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen ist eingegrenzt, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.
Um die Garagen dem Hauptbaukörper unterzuordnen, sind diese mit einem Flachdach zu versehen, soweit sie nicht in den Hauptbaukörper integriert sind. Durch die gestalterischen Festsetzungen zur Außenwand- und Dachfläche soll ein harmonischer Eindruck der Gebäude entstehen.

5. Erschließung

Die bereits vorhandene Straße "Hoher Esch" bildet die Haupterschließung des Änderungsgebietes. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch drei abzweigende Stichwege erschlossen.

6. Technische Versorgung, Wasser- und Abfallwirtschaft

Die technische Versorgung des Gebietes (Wasser- und Stromversorgung) wird durch das Netz der Gemeinde bzw. der zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Bei der Bemessung der Wasserleitungen wird berücksichtigt, daß mindestens 800 l Löschwasser/min. über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten werden in Abständen von 80 - 120 m angeordnet. Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalnetz der örtlichen Kläranlage zugeführt.
Die anfallenden Abfallstoffe werden durch ein Privatunternehmen zur Zentraldeponie Ibbenbüren abgefahren.

Das teilweise im Änderungsbereich gelegene gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Düte wird durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Veränderungen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes dürfen nicht vorgenommen werden.
Die Neigung der durch die Aufhöhung des Geländes entstehenden neuen Böschung sollte flach ausgebildet werden und ein Steigungsverhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten.

Um jegliche Gefährdung der geplanten Wohnhäuser durch Hochwasser auszuschließen, wird die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden entsprechend den Angaben des Kreises Steinfurt - Kulturbauamt - auf mindestens 57,70 m über NN festgesetzt.
Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen ist dem Eindringen des Wassers in Kellerräume etc. vorzubeugen.

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben in diesem Planbereich wird darauf hingewiesen, daß erst östlich bzw. südlich der Überschwemmungsgebietsgrenze eine Aufhöhung der Fläche mit einer Neigung von n: 1=1:2 begonnen werden darf, wobei der Böschungsfuß an der Überschwemmungsgebietsgrenze anzusetzen ist.

7. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird durch keinerlei emittierende Anlagen beeinträchtigt.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	2,29 ha		100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,71 ha	=	74,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha	=	5,7 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,45 ha	=	19,6 %

10. Kosten

Durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von 250.000,-- DM entstehen.

11. Sonstiges

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird der Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- hiervon unverzüglich unterrichtet.

Aufgestellt:

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Dez. V/Planungsamt

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 17 "Bringenburg-West" in der Zeit vom 19.7.1982 bis einschl. 20.8.1982 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

4531 Lotte, den 17.11.1982

Gemeinde L o t t e
Der Gemeindedirektor

GEMEINDE LOTTE 8 KREIS STEINFURT