

Begründung gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 23
"Torfkohlenweg-West" der Gemeinde Lotte

1. Am 13.05.1976 hat der Rat der Gemeinde Lotte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Torfkuhlenweg-West" beschlossen, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gerecht zu werden und die Wohnsiedlungsentwicklung östlich der Cappelner Straße fortzuführen.

Auf Grund gemäß § 2 (6) BBauG eingegangener Bedenken und Anregungen eines von der Planung betroffenen Grundstückseigentümers hat der Rat der Gemeinde Lotte am 22.06.1978 beschlossen, den südlichen Teilbereich in Größe von ca. 2,2 ha aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen.

Die planerischen Absichten der Gemeinde Lotte für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes bleiben bestehen. Sie sollen nach Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes erneut in das Verfahren gegeben werden.

Durch Ratsbeschluß vom 22.06.1978 wurde die Begrenzung des Plangebietes wie folgt festgelegt:

im Norden

durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Sammelstraße

im Osten

durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Torfkuhlenweges

im Süden

durch eine Verbindungslinie zwischen Torfkuhlenweg und dem geplanten Fußweg, und zwar in einem Abstand von ca. 35 m parallel zur Planstraße A (eine Bebauungstiefe)

im Westen

durch die östliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Honeburg-Ost"

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, beauftragt.

2. Der Flächennutzungsplan vom 30.04.1970 in der 1. Änderung vom 17.03.1975 der Gemeinde Lotte enthält den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit der Möglichkeit der Erweiterung in südlicher Richtung, Ebenso entspricht der Bebauungsplan den Aussagen des Entwicklungsgutachtens der Landesentwicklungsgesellschaft NW vom Mai 1973 wie den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Tecklenburg, in der Bekanntmachung vom 30.11.72.

3. An den Bebauungsplan grenzen im Westen der Bebauungsplan Nr. 10 "Honeburg-Ost" und im Süden bzw. Südosten der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 b "Ortskern-Mitte" an.
4. Die bestehende Bebauung am Torfkühlenweg wurde in die Planung einbezogen, der großkronige Baumbestand östlich der Parzelle 64 erhalten.
5. Das Bebauungsplangebiet ist über den Torfkühlenweg und Boyersweg an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.
Die innere Erschließung erfolgt über den Torfkühlenweg durch eine Stichstraße.
Die Ausbaubreiten sind entsprechend den Grundnormen für Anliegerstraßen in Wohngebieten der RAST-E bemessen und schließen die notwendigen öffentlichen Stellplätze als Längsparkstreifen in der Planstraße A ein.
Die privaten Stellplätze können nach Art der Bebauung auf den Baugrundstücken erstellt werden.
6. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene bzw. geplante Versorgungsnetz, die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser durch den Anschluß an bestehende Anlagen.
Das gesamte Baugebiet wird an die staubfreie öffentliche Müllbeseitigung angeschlossen.
7. Der Bebauungsplan setzt südlich der geplanten Sammelstraße zur Fortsetzung der zwei- bis dreigeschossigen Randbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 und zur Betonung der leicht gekrümmten Straßenführung zwingend ein zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet fest, das die offene Bauweise östlich der Cappelner Straße aufnimmt. Südlich dieser Bebauung schließt sich um die Stichstraße angeordnete Einfamilienhausgruppen an, die durch die Nutzungsfestsetzung eines reinen Wohngebietes und der ausschließlichen Zulässigkeit der Einzel- oder Doppelhausbauweise eine lockere, ruhige und ortskernnahe, vom KFZ-verkehr kaum gestörte Bebauung mit hohem Wohnwert ergibt.

Ebenso wurden zur Wahrung des Ortsbildes und zur Fortsetzung des Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung die Dachformen auf Sattel- oder Walmdach mit eingeschränkter Neigung festgesetzt. Im Rahmen dieser Ordnungselemente wurde durch die Festsetzung der Hauptgebäudeachse im Bereich der Randbebauung die Straßenführung betont, ohne durch zur Straßen gerichtete hohe Giebelflächen den Straßenraum einzuengen.

Im Bereich der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung beiderseits der Stichstraße wurde auf diese Festsetzung verzichtet, da durch die niedrige Bebauung auf verhältnismäßig breiten Grundstücken mit großen Gebäudeabständen den Bauherren und Entwurfsverfassern die Möglichkeit individuell gestalteter Einzelbauten gegeben werden soll, die durch die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen (geringe Drenpelhöhe, Beschränkung der Sockelhöhe und einheitliche Dachdeckung) homogene Wohnstraßenbereiche für Eigenheime bilden.

8. Dichte, Ausnutzung

Bebauungsplangebiet	ca. 2,95 ha
Nettowohnbauand	ca. 2,25 ha
Nettowohndichte	ca. 61 EW/ha
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 36 WE
Anzahl der Einwohner	ca. 137 EW

9. Die Spielflächen für den Spielbereich B gemäß des RdErl. des Innenministers NW vom 31.07.74 VC 2 -901.11 sind direkt südlich angrenzend geplant. Seine Größe beträgt ca. 700 m² und ist somit ausreichend groß bemessen für den Einzugsbereich (Gebiet zwischen Westerkappelner Straße, geplanter Sammelstraße, Torfkuhlenweg, Boyersweg). Der Spielbereich liegt zentral im Einzugsbereich und ist z. T. über Fußwege gut zu erreichen.

10. Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von 320.000,00 DM entstehen.

11. Auswirkungen des Planes

Zur Realisation der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen zu treffen.

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

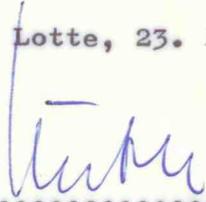
Aufgestellt:

Osnabrück, 20. Juni 1978

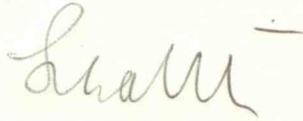
Plan Nr. 7612/8

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK RHEINER LANDSTR. 19-21
TELEFON (0547) 46044-48

4531 Lotte, 23. Juni 1978



(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)