

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 55 "Lette - Zum Feldbusch" der Stadt Oelde - Ortsteil Lette -

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15.04.91 einstimmig beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 55 "Lette - Zum Feldbusch" der Stadt Oelde - Ortsteil Lette - aufzustellen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von dem Bebauungsplan Nr. 55 "Lette - Zum Feldbusch" der Stadt Oelde werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 23, Flurstück 382 tlw. und Flurstück 381.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Norden: Flur 23, Flurstück 69 ("Zum Feldbusch"), eine Linie von der südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 23 Flurstück 69 senkrecht auf eine Parallele im Abstand von ca. 50 m zur östlichen Grenze der Parzelle Flur 23 Flurstück 67
- im Osten: eine Parallele im Abstand von ca. 50 m zur östlichen Grenze der Parzelle Flur 23 Flurstück 67, Flur 23 Flurstück 38
- im Süden: Flur 23 Flurstück 59 und 60
- im Westen: Flur 23 Flurstücke 64 und 67

Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Lette besteht z. Zt. ein dringender Bedarf an Bauplätzen.

Um einen Teil des derzeitigen Bauplatzbedarfs zu decken, bietet sich in Lette eine Überplanung der Fläche südlich des östlichen Endes der Straße "Zum Feldbusch" an. Dadurch wird das Siedlungsgebiet "Up'n Feile" abgerundet.

Da diese Fläche in eine Satzung nach § 34 BauGB nicht einbezogen werden kann, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche wird im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Sie soll daher als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. In diesem Plan ist die Fläche, aus der der Bebauungsplan entwickelt wird, als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. In seiner Sitzung vom 15.04.1991 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend der o. g. Grenzziehung und Nutzungsabsicht anzupassen. Das Verfahren der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Planung und bauliche Nutzung

Die neue Wohnbaufläche wird durch eine Stichstraße von der Straße "Zum Feldbusch" aus erschlossen.

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Es können insgesamt 6 weitere Einzelwohngebäude in eingeschossiger Bauweise erstellt werden.

In den Bebauungsplan Nr. 55 werden die nachstehend aufgeführten Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG: Die Dachneigung beträgt für die eingeschossigen Gebäude 40 - 45°

FIRSTRICHTUNG: Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan

DREMPELHÖHE: Die Drempeelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut, bei 1-geschossigen Gebäuden maximal 0,50 m betragen. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind keine Drempele zugelassen.

GARAGEN: Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.

SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße betragen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern wird nicht vermutet.

Spielplatzanlagen und Grünflächen

In dem neuen Wohngebiet wird keine Fläche als Spielplatz festgesetzt, da ein Spielplatz in einer Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet liegt. Grünflächen werden nicht ausgewiesen.

Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen

Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht vermutet.

Immissionsschutz

Geruchs- und Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert werden. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen wie Dächer, Terrassen usw. ist zumindest teilweise auf dem Grundstück zu versickern bzw. durch geeignete Anlagen mit mind. 2 m³ Rückhaltevolumen (z. B. Zisternen, Teichanlagen u. ä.) aufzufangen.

Zur Minimierung abflußwirksamer Flächenversiegelung wird in den "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche (alle überbauten und versiegelten Flächen) 50% der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten."

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Fläche steht im privaten Eigentum. Der Eigentümer ist bereit, diese Fläche bebauen zu lassen. Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzendem Gebiet wohnenden Menschen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.


Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll aufgrund des Bauplatzbedarfs die Planung umgehend verwirklicht werden.

Kosten


Bei der Durchführung der Maßnahme werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Kanal (incl. Grundstücksanschlüsse)	150.000,-- DM
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	110.000,-- DM
Grundstücks- u. Vermessungskosten	3.000,-- DM

aufgestellt: Oelde, den 25. Juli 1991


Terholsen
Bürgermeister




Wetter
Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lette - Zum Feldbusch" der Stadt Oelde öffentlich

ausgelegt am: 5.8.1991 Raif

Auslegung beendet am: 5.9.1991 Raif

Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 "Lette - Zum Feldbusch"
der Stadt Oelde lt. Ratsbeschluß vom 4. 11. 1991


Pflanzstreifen

Der im Bebauungsplan auf der Ostseite festgesetzte Pflanzstreifen dient als Abgrenzung zur freien Landschaft. Er ist 3,0 m breit anzulegen und mit einer 4-zeiligen Pflanzung bodenständiger Gehölze einzugrünen.


Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserrechtlichen Pläne sichergestellt.

Diese Ergänzungen erfolgten gem. Ratsbeschluß vom 4. 11. 1991 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken.


Terholsen
Bürgermeister




Wetter
Stadtdirektor