

Gemeinde Saerbeck

# **B-Plan Nr. 2**

## **3. Änderung**

"Eschgarten"

Bereich Heckenweg/Buchenstraße

Planungsstand im September 1996

**Auftraggeber:**

Gemeinde Saerbeck  
Emsdettener Straße 1  
48369 Saerbeck  
Tel. 02574 - 89 - 0

**Bauleitplanung:**

Timm-Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Rheiner Straße 46  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152

**Vorleistungen:**

Kreis Steinfurt  
Planungsamt  
Tecklenburger Straße 10  
48565 Steinfurt  
Tel. 02551 - 69 - 0

## Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Eschgarten" wurde am 15.02.1972 (östlicher Teil) bzw. am 22.04.1974 (westlicher Teil) durch den Regierungspräsidenten genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde der östliche Teil des Plangebietes - bis auf wenige Einzelgrundstücke - vollständig bebaut.

Aufgrund der sehr differenzierten Festsetzungen der Baugrenzen ergab sich in der Vergangenheit häufig die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren.

Da sich eine derart kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als wenig praktikabel erwiesen hat, sollen diese überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 3. Änderung und Teilaufhebung insgesamt überarbeitet werden, um damit die Änderung und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu erleichtern.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen auch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuelle Rechtslage sowie der derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Saerbeck angepaßt werden. Hierzu gehört auch die Teilaufhebung im östlichen und südlichen Randbereich sowie der Einbeziehung einer kleinen Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II", die letztlich der Anpassung der Plangebietsgrenzen an die heutigen Grundstückszuschnitte dient.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung und Teilaufhebung umfaßt den östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der im Norden durch die Lindenstraße (Kreisstraße Nr. 2), im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" und weiter südlich durch vorhandene Ackerflächen, im Süden durch einen vorhandenen Fußweg sowie die Grenze zum Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" und im Westen durch die Buchenstraße und den "Eichenhain" begrenzt wird.

### 2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für die Änderung und Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes ist neben den bereits unter Ziffer 1 genannten Gesichtspunkten die Absicht verschiedener Grundstückseigentümer, ihre Wohngebäude zu verändern und zu erweitern, um den dringenden Wohnbedarf, der auch in der Gemeinde Saerbeck zu verzeichnen ist, zu decken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage ist diese Änderung erforderlich.

### 3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck ist der Planbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt.

#### **4. Situation des Planbereichs**

##### **4.1 Umweltsituation**

Der Änderungsbereich ist bis auf wenige Ausnahmen mit Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücksfreiflächen werden als Gartenfläche genutzt. Am östlichen Plangebietsrand ist noch (außerhalb des Plangebietes) eine Hecke vorhanden. Im Osten und Südosten schließen Ackerflächen an.

##### **4.2 Nutzungsstruktur**

Der Bebauungsplan wird durch eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Während im nördlicheren Teil des Änderungsgebietes eine relativ lockere Bebauung auf großen Grundstücken anzutreffen ist, werden die Grundstücke in der südlichen Hälfte des Plangebietes eine dichtere Bebauung auf. In einem kleinen Teilbereich ist eine Bebauung mit "Gartenhofhäusern" vorhanden.

##### **4.3 Erschließung/Infrastruktur**

Das Plangebiet ist insgesamt über vorhandene Straßen erschlossen, die bereits endgültig ausgebaut sind. Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wird ebenfalls durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht ausgelöst, da die Bebauung weitgehend schon vorhanden ist.

##### **4.4 Rechtliche Situation**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der nördlichen Teil des Änderungsbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" und der südliche Teil als "Reines Wohngebiet" mit offener Bauweise festgesetzt, während in einem kleinen Teilbereich westlich des Heckenweges als Bauweise eine "Gartenhofbebauung" festgesetzt ist.

Die Geschößzahl ist differenziert in verschiedenen Bereichen als zwingend zweigeschossig, in anderen Bereichen als eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, während im Bereich der "Gartenhofbauweise" eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist. Die Geschößflächenzahl ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung mit 0,5, im Bereich der Gartenhofbebauung mit 0,6 und im Bereich der zweigeschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

An der südöstliche Grenze des Plangebietes ist ein ca. 20,00 m breiter Grundstücksstreifen zum Teil als Grünfläche, zum Teil als Parkplatz festgesetzt. Diese Nutzung wurde bisher nicht realisiert und ein Bedarf für diese Nutzungen ist auch nicht erkennbar. Da diese Flächen z. Z. noch als Ackerland genutzt werden, wird der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben.

Dies gilt auch für zwei kleine Teilflächen an der südöstlichen Grenze des Plangebietes, da diese Teilflächen südlich des vorhandenen Fußweges im räumlichen Zusammenhang mit der weiter südlichen angrenzenden Flächen stehen. Die Plangebietsgrenze wird in diesem Bereich begradigt und orientiert sich an dem vorhandenen Fußweg, wobei einige kleine Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" in diesen Bebauungsplan einbezogen werden.

## **5. Planungsabsichten**

### **5.1 Art der Nutzung**

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Bauflächen im Änderungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, so daß sich hinsichtlich der Art der Nutzung keine Änderungen ergeben.

### **5.2 Maß der Nutzung, Bauweise**

#### **a) Geschoßzahl**

Hinsichtlich der festgesetzten Geschoßzahlen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten, wobei jedoch anstatt einer zwingend zweigeschossigen Bauweise nunmehr eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird, um hier eine größere Flexibilität zu erreichen.

#### **b) Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 (im Bereich der Gartenhofbebauung) wird unverändert beibehalten, um auch zukünftig die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Baunutzungsverordnung 1990 keine "Gartenhofbebauung" mehr vorsieht. Da diese Bebauung jedoch auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits vollständig realisiert wurde, wird für diesen Bereich die bisherige Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten, auch wenn sie die heutigen Höchstwerte des §17 BauNVO für reine Wohngebiete übersteigt. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung liegen vor, da sie dem Brandschutz dient und sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl entspricht dem Wert von 0,5 bzw. 0,6 im Bereich der eingeschossigen Bebauung und einem Wert von 0,8 im Bereich der zweigeschossigen Bebauung den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### **c) Bauweise**

Mit Ausnahme der vorhandenen Gartenhofbebauung (geschlossene Bauweise) ist im gesamten Planbereich eine "offene Bauweise" festgesetzt, in der nach §22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken festgelegt wird, werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Um jedoch eine ungeordnete Entwicklung hinsichtlich der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports etc.) zu vermeiden, wird durch eine textliche Festsetzung gesichert, daß auch diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **5.3 Baugestaltung**

Für den Bebauungsplanbereich besteht eine selbständige örtliche Bauvorschrift gem. §81 BauO NW. Da diese Bauvorschriften jedoch nicht mehr völlig mit den im Rahmen dieses Verfahrens geplanten Änderungen übereinstimmen, werden diese Gestaltungsvorschriften neu gefaßt und als textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauO NW in den

Bebauungsplan übernommen. Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander zu vermeiden.

Die Begrenzung der Traufhöhe wird vorgenommen, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z.B. durch sehr hohe Drempe) zu vermeiden. Hierbei sind jedoch größere Traufhöhen durch untergeordnete Gebäudeücksprünge sowie Gebäudeücksprünge durch Terrassen etc., die sich nicht auf die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche (Trauflinie) auswirken, zugelassen, da sie das Erscheinungsbild des Baukörpers hinsichtlich der Drempehöhe nicht beeinflussen. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude gesichert.

Die Dachneigung wird entsprechend der jeweiligen Geschosßzahl unterschiedlich festgesetzt. Durch diese Eingrenzung der Dachneigung soll insgesamt eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden, wobei durch eine niedrigere Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden eine Angleichung der absoluten Gebäudehöhen (Firsthöhen) angestrebt wird.

Für Garagen und Nebengebäude soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen (z. B. für Dachbegrünungen).

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen und auf max. 50% der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen die Gauben auch einen Abstand von mind. 2,00 m zum Giebel einhalten, so daß auch in der Giebelansicht die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt.

Die Gestaltung der Fassaden soll im ortsüblichen Verblendmauerwerk vorgenommen werden, um Neu- und Erweiterungsbauten in die vorhandene Substanz einzufügen.

Durch die Beschränkung hinsichtlich der Vorgarteneinfriedung soll insbesondere die Errichtung hoher Zäune, Mauern und Nadelgehölzanpflanzungen an der Grundstücksgrenze verhindert werden, um den Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum transparenter zu gestalten, den Straßenraum optisch zu erweitern und raumbildende Elemente (z. B. Gebäude) nicht durch hohe Einfriedigungen zu verstellen.

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Vorgaben ausgenommen, weil ihre Ausführungsart konstruktionsbedingt von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

#### 5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11,91 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

|                      |          |   |        |
|----------------------|----------|---|--------|
| Wohngebiet (WR, WA): | 9,63 ha  | = | 80,9%  |
| Verkehrsfläche:      | 2,28 ha  | = | 19,1%  |
| <hr/>                |          |   |        |
| Summe:               | 11,91 ha | = | 100,0% |

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen, die bereits endgültig ausgebaut sind, vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. §58 LWG eingeholt.

Um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, soll durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf hingewirkt werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird. Hierfür eignen sich Versickerungsmulden, Rigolenversickerungen oder eine Kombination dieser Systeme. Eine entsprechende Ortssatzung befindet sich in der Vorbereitung.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Erforderliche Flächen für Anlagen und Leitungen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

## **7. Auswirkungen der Planung. Umweltverträglichkeit**

### **7.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der im Norden vorbeiführenden Lindenstraße (K2).

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße lag während der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3811/1317 unmittelbar östlich der Ortslage bei 1.254 Kfz/24h.

Angesichts dieser geringen Verkehrsbelastung erübrigen sich zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, zumal nach dem derzeitigen Stand der Technik die Wohngebäude ohnehin schon aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern versehen werden, die im allgemeinen einen Schalldämmwert von ca. 30dB entsprechend der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) aufweisen.

## 7.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist schon weitgehend bebaut. So sind durch diese Änderungen des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu erwarten, da durch die vorhandene und vorgesehene Bebauung mit max. zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich vorhandener Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da derartige Gewässer innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden sind und die Kanalisation bereits vollständig hergestellt ist.

Auswirkungen auf den Boden sind in geringem Umfang durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung (Erweiterungsbauten, in Einzelfällen auch Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen) zu erwarten, da aus diesen Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der Änderungsbereich schon völlig bebaut ist und die Grundstücksfreiflächen auch zukünftig als private Gärten genutzt werden.

Auch Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich und die umliegenden Bereiche nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch die gestalterischen Festsetzungen sichergestellt ist, daß sich die zusätzlichen Gebäude bzw. baulichen Erweiterungen in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügen.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die bisher sehr kleinteilig festgesetzten Baugrenzen überarbeitet werden, um eine größere Flexibilität bei den jeweils anstehenden Baumaßnahmen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht erhöht, da die Grundstücksflächenzahlen, mit denen der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke festgelegt wird, unverändert bleiben.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewandelt. Als Ausgleich für die etwas kleinere Fläche wird i. S. d. § 8a BNatSchG im Bebauungsplan eine Ausgleichsmaßnahme in Form eines Pflanzgebotes für Büsche und Hecken entlang der Buchenstraße ausgewiesen.

In diesem Bereich wird desweiteren eine bisherige Garagenhofanlage als bebaubare Fläche festgesetzt, eine größere Versiegelungsfläche ist nicht vorgesehen, Ausgleichsmaßnahmen ergeben hierfür dementsprechend nicht.

Durch die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die auszugleichen wären.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Bodenordnung, Kosten, Rechtsfolgen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Neue Erschließungskosten entstehen durch die Planänderung nicht.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Planes.

Aufgestellt: Saerbeck, im September 1996

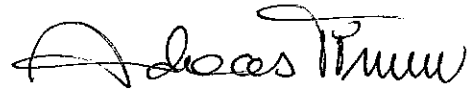
GEMEINDE SAERBECK

TIMM - OSTENDORF

FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



(Gemeindedirektor)



(Andreas Timm)