

Anlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr 1 "An der Ibbenbürener Straße" aus dem Jahre 1964 ist weitgehend umgesetzt und realisiert. Unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt ist eine innenliegende Ackerfläche der Hofstelle Rickert. Diese Fläche ist auf allen Seiten umbaut und die Erschließungsstraße ist schon bis an die Ackerfläche heran ausgebaut.

Grundlegendes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Planfestsetzungen der Baulandnachfrage und dem Immobilienmarkt anzupassen. Die bisher vorgesehene Erschließung ergibt zusammen mit den festgesetzten Baulinien eine Aufteilung der Fläche in - nach heutigen Maßstäben - verhältnismäßig große Baugrundstücke, die mit der vorgeschriebenen Bauform nicht den Bedürfnissen und Wünschen von Eigenheim-Bauinteressenten entsprechen. Die Nachfrage nach kleinen Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung kann zur Zeit in Saerbeck nicht befriedigt werden. Die geplante Änderung soll daher ein schnelles und einfaches Angebot von entsprechendem Wohnbauland für eine kurzfristige Realisierung ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt im Flur 7 die Flurstücke 144, 148 (Eigentümer Dütsch), 267 (Eigentümer Rickert) und 358 (Eigentümer Gemeinde Saerbeck). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.085 m².

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck setzt für das Plangebiet *Gemischte Bauflächen* entlang der "Ibbenbürener Straße", ansonsten *Wohnbauflächen* fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- entlang der "Ibbenbürener Straße" *Dorfgebiet, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, 1 Vollgeschoß, Baugrenzen*
- auf der bisher unbebauten Ackerfläche *Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,6, 2 Vollgeschosse zwingend, Baugrenzen und Baulinien*

4. Planungen im Änderungsbereich

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohnbaufläche bleibt ein *Allgemeines Wohngebiet* weiterhin festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf *0,4* erhöht, hiermit wird die Ausnutzung kleiner Baugrundstücke verbessert.

Zulässig sind *2 Vollgeschosse mit einer Traufhöhenbeschränkung auf 4,00 m über dem Erdgeschoß-Fußboden*. Diese Festsetzung entspricht einer aus anderen Bebauungsplänen Saerbecks bewährten Bauform, die einerseits ein einheitliches Dorfbild ergibt, andererseits aber die Nutzbarkeit des Dachraumes als Vollgeschoß ermöglicht. Für einen Teilbereich ist eine *maximale Traufhöhe von 5,80 m* zulässig, um hier im Übergangsbereich zu dem angrenzenden, vorhandenen Geschoßwohnungsbau eine ebensolche Bauweise zu ermöglichen.

Entlang der "Ibbenbürener Straße" bleiben die Festsetzungen weitgehend unverändert, nur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird dem o. g. angepaßt.

4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Gegensatz zu der bisherigen Planung erlauben die weiträumig festgesetzten *Baugrenzen* eine flexible Nutzung der Baugrundstücke, auch für spätere Erweiterungen. Dadurch wird es allerdings notwendig, einen einheitlichen Abstand der Bebauung entlang der Straßen vorzugeben, um Störungen und Beeinträchtigungen von benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Hierzu sind *Baulinien* entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, die zusammen mit den festgesetzten *Firstrichtungen* eine sowohl ruhig geordnete als auch abwechslungsreiche Raumgestaltung mit Gruppen von jeweils drei bis vier Wohnhäusern ergeben.

4.3 Verkehrskonzept

Das bisherige Erschließungskonzept mit einer *Stichstraße* von der "Herbermannstraße" nebst *Wendemöglichkeit* wird beibehalten, allerdings ergänzt durch zwei kurze *Wohnwege* (ohne Wendemöglichkeit).

Öffentliche Besucherstellplätze können entlang der Stichstraße vorgesehen werden.

Der bisher geplante *Fuß- und Radweg* in Nord-Süd-Richtung wird unverändert übernommen, darüberhinaus ist eine Fußwegverbindung zum gesicherten Überweg (mit Lichtzeichenanlage) an der "Ibbenbürener Straße" eingeplant, u. a. als Schulweg zum Schulgelände auf der anderen Straßenseite.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene, öffentliche Kanalnetz entlang der "Herbermannstraße" und der "Ibbenbürener Straße" angeschlossen werden. Die zuständigen Versorgungsträger werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

4.5 Grünflächen und Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Böschungskante mit einem Geländehöhenversprung von max. 1,70 m parallel zur "Ibbenbürener Straße". Dieses topographische Merkmal wird in der bisherigen Bauleitplanung nicht berücksichtigt, in der jetzigen Bebauungsplanänderung wird es durch die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote erhalten und hervorgehoben. Die angrenzenden, hochgelegenen Flächen sind als *private Grünflächen* eingetragen, so daß der Bereich durch keine Baumaßnahmen gestört werden kann. Im Bereich des Flurstückes 144 werden die vorhandenen Laubbäume durch ein *Erhaltungsgebot* unter Schutz gestellt, bzw. für fünf, eventuell bei Baumaßnahmen abgängige Bäume wird als Ausgleich ein sofortiges *Pflanzgebot* festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind *Pflanzflächen für Hecken und Sträucher* vorgesehen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 15 hochstämmige

Laubbäume mit Verkehrsgrünflächen anzuordnen, wobei sich die genaue Position aus dem noch zu erstellenden Ausbauplan ergeben soll.

Der vorhandene, *öffentliche Spielplatz* an der "Herbermannstraße" wird planungsrechtlich abgesichert.

Insgesamt ergibt die geplante Änderung eine in geringem Maße höhere Bodenversiegelung gegenüber der bestehenden, rechtsverbindlichen Satzung. Dieser zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt wird jedoch durch die Pflanzgebote kompensiert, s. a. die Anlage "Eingriffs- und Kompensationsermittlung".

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale freigelegt werden, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

4.7 Immissionschutz

Durch die geplante Änderung werden keine besonderen Emission verursacht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Ein Immissionschutz gegenüber der landwirtschaftlichen Hofstelle Rickert ist nicht notwendig, da hier keine Viehhaltung oder sonstige Störquellen mehr betrieben werden.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

4.9 Kosten

Die Durchführung der wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung:	DM 189.500,--
Kanalbau für Trennsystem :	DM 109.000,--
Kompensationsmaßnahmen:	DM 0,--
Kosten, insgesamt	DM 291.500,--

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger umgelegt. Der Kostenanteil der Gemeinde Saerbeck beträgt ungefähr DM 18.950,--.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt:
Emsdetten, im Dezember 1994

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KIRCHSTRASSE 1A POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN ☎ 02572 85778

(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)

(Der Gemeindedirektor)

Andreas Timm Petra Ostendorf-Timm

