

Anlage zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1
"An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" ist am 16.05.1966 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt worden.

Für den Bereich am Saerbecker Mühlenbach ist eine Änderung des Planes und seiner Festsetzungen beabsichtigt, um die Planfassung zu aktualisieren, Rechtssicherheit zu schaffen sowie vorliegende Anfragen für neue, bzw. ergänzende Wohngebäude zu berücksichtigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ist dem anliegendem Plan zu entnehmen.

3.1 Änderungen in der Planzeichnung

Im Zuge der Flurbereinigung sind entlang des Mühlenbaches die Grenzverläufe der Flurstücke geändert worden. Die Grenzen des Geltungsbereiches sollen nun den aktuellen Katastergrundlagen angepaßt werden.

Für eine gewünschte und beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes vergrößert.

Entlang des Mühlenbaches wird eine Schutzfläche für das Bachbiotop mit einer Breite von 10,00 m ausgewiesen werden.

3.2 Änderungen in der Textlichen Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurde seinerzeit u. a. festgelegt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1962) ausdrücklich nicht zugelassen sind. (Garagen dagegen blieben hiervon unberührt.) Da die überbaubaren Flächen deutlich eingeschränkt sind und nur kleine Teilbereiche der Baugrundstücke umfassen, ist nun die o. g. textliche Festsetzungen für die Praxis ungeeignet. Sie wird für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben und durch eine neue Fassung ersetzt:

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen bleibt auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die dafür besonders ausgewiesenen Flächen beschränkt; die Errichtung aller sonstigen Nebenanlagen wird nun außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zugelassen, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Damit bleibt die Gestaltung des Straßen- und Landschaftsbildes erhalten. Für Einfriedungen bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 wird die maßgebende Geländeoberfläche auf die Oberkante der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt, da die Bauflächen innerhalb einer ausgeprägten Böschung liegen und die Definition der "natürlichen Geländeoberfläche" somit schwierig und uneindeutig ist.

4. **Gewässer- und Naturschutz**

Durch eine Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bachbiotopes bleiben jegliche Nebenanlagen in einem 10 m breiten Schutzstreifen entlang des Mühlenbaches unzulässig. Hier dürfen weiterhin keine Nebenanlagen errichtet werden. Ein Nutzungshinweis für die Fläche wird im Bebauungsplan aufgeführt. Maßgebend für das Abstandmaß ist der Grenzverlauf des Flurstückes 58 (Mühlenbach).

Durch die erweiterten Baugrenzen kann sich die Bodenversiegelung erhöhen, dies wird aber nur in einem geringen Maße und im Rahmen des schon bisher Zulässigen erfolgen. Die Beeinträchtigung der Biotop-situation durch die Bebauungsplanänderung wird daher als geringfügig angesehen.

5. **Wasserwirtschaft**

Durch die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzungen bleiben die Bestimmungen zum gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet unberührt und unverändert.

Da in der Vergangenheit die tatsächlichen Wasserabläufe das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet in keinem Falle ausgeschöpft oder nennenswert die Bachkrone überschritten haben, wird durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, daß die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt die Errichtung von Nebenanlagen auch innerhalb oder in Randbereichen des Überschwemmungsgebietes genehmigen kann.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß eine derartige hochwasseraufsichtliche Genehmigung gemäß § 113 LWG rechtzeitig vor Ausführungsbeginn eingeholt wird.

6. **Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben unverändert bestehen, Erweiterungen oder Veränderung sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

7. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Belange der Denkmalpflege werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8. **Altlasten und Emissionen**

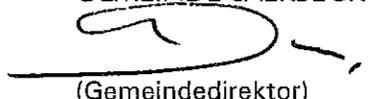
Probleme mit Altlasten oder beeinträchtigenden Emissionen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

9. **Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine absehbaren Ausbau- oder Folgekosten für die Gemeinde Saerbeck.

Aufgestellt: Saerbeck, im August 1996

GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)

