

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

Gemarkung Telgte - Kirchspiel

Flur 6

Flurstück 93

Begründung gem. § 7 Abs. 1 Satz 5 BauGB - Maßnahmen G
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

I. Planungsanlaß

Das Plangebiet befindet sich im Norden Telgtes, nördlich der Bundesstraße B51, rechts der Ems.

Mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans soll eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung erreicht werden.
Ebenso ist eine Schaffung von hochwertigem Wohnraum auf jetzigem Brachland für die Bevölkerung angestrebt.

II. Lage des Plangebiets; räumliche Situation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Waldweg
- im Westen durch die vorhandenen Gebäude
und Grundstücke am Klatenbergweg
- im Osten durch die vorhandenen Gebäude
und Grundstücke am Eichenweg
- Im Süden durch das Grundstück der Erbgemeinschaft Tyrell (Flurstück 353), mit dem darüber verlaufenden Sandweg.

Das gesamte Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans hat eine Größe von 7522 qm, wobei ca. ein Drittel des Grundstücks als Fläche zur Erhaltung des bestehenden Baumbewuchses (hauptsächlich Eichen) ausgewiesen ist.

Die räumliche Situation wird sehr stark durch die vorhandenen Eichengehölze auf dem Plangebiet geprägt.

Auch die Garten- und Gebäudestrukturen der Umgebung zeichnen sich durch eine intensive Durchgrünung aus.

Diese ist laut den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auf den zu bebauenden Grundstücken fortzuführen, bzw. zu erhalten.

Hiermit paßt sich das Plangebiet nahtlos dem Charakter und der Qualität der vorhandenen Strukturen an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des projektierten Wasserschutzgebietes Telgte. Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.10.1996 über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten für Handlungen im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Telgte vom 21.08.1996 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das zu bebauende Grundstück soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

IV. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Aufgaben und Ziele

Das überwiegende Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von max. 8 Wohneinheiten nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es sollen Flächen für den Eigenheimbau (Einzelhäuser) angeboten werden.

2. Baugebiete

Der komplette Teil der Bauflächen wird als WA -allgemeines Wohngebiet- festgesetzt. Durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, sowie der Firstrichtungen soll im Plangebiet eine einheitliche, städtebaulich gewollte Höhenentwicklung erzielt werden.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt vom Waldweg an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Hierbei ist zu beachten, daß die vorhandene Wallhecke und der Baumbestand durch die baulichen Maßnahmen so wenig wie möglich in Mitleidenschaft gezogen werden sollen, was sich aus Lage und Ausführung der Zufahrt ergibt.

Die neue Stichstraße hat eine Breite von 4,75 m, an deren Seiten insgesamt 6 Parkbuchten (2,00 m/6,00 m) zur Nutzung als Besucherstellplätze angeboten werden. Sie endet in einer Verbreiterung als Wendemöglichkeit mit einem Radius von 6,00 m.

Die privaten Stellplätze werden den einzelnen Baukörpern direkt zugeordnet, womit eine höhere Flexibilität in der Einzelplanung gegeben ist. Eine Versiegelung der Zufahrtsflächen soll durch planungsrechtliche Festzungen unterbunden werden.

Das Plangebiet ist auch für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erreichbar.

4. Baugestaltung

Außenwandflächen werden in einer Ausführung mit mindestens 50% Ziegelmauerwerkanteil vorgeschlagen, die Dachflächen sind in anthrazitfarbener oder rot-brauner Eindeckung auszuführen.

Die festgesetzte Dachneigung beträgt 45 Grad (+/- 3 Grad Abweichung).

Die Dächer sind als Satteldachkonstruktionen auszuführen, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Für Dachgauben und Dacheinschnitte sollen beschränkende Bestimmungen dazu beitragen, daß das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Die First- und Traufhöhen sowie die Firstrichtungen werden ebenfalls festgelegt.

Diese Maßnahmen werden allesamt vorgeschlagen um eine gewünscht harmonische Einheit der neuen Bebauung zu erzielen.

5. Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangrundstück ist z.Zt. eine nicht genutzte Brachfläche.

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans stellt somit in jedem Fall einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß des Landschaftsschutzgesetzes NW auszugleichen ist.

Der Eingriff gem. § 8 BNatSchG ist bilanziert worden.

Der erforderliche Ausgleich wird in der Emsaue auf dem Grundstück Flur 54, Flurstück 30 vorgenommen.

Die zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen können z.B. die Umwandlung einer z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu einer extensiven Grünlandnutzung sein.

Die Bemessung dieser Maßnahmen folgt dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen und ist von Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die beiden Eichengehölze am nördlichen und am südlichen Rand des Plangebietes sind durch verbindliche Festsetzungen in der Definierung der Ausgleichsmaßnahmen zu schützen.

Ebenso sind innerhalb des Grundstücks zu erhaltende Einzelbäume im Vorhaben- und Erschließungsplan markiert.

Weitere ökologisch Maßnahmen sind die Baumpflanzungen am Straßenraum und die Forderung nach Begrünung der privaten Stellplatzflächen durch Pflanzstreifen und Bäume, sowie Beschränkungen bei der Bodenversiegelung.

Ein Pflanzgebot (pro 250 qm Grundstücksfläche ist jeweils ein heimischer Laubbaum vorzusehen) ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

Ein weiteres Pflanzgebot gebietet die Anlage einer naturnahen, stufigen Hecke auf den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen, sowie am nördlichen Rand des Ei-

chengehölzes. Dies trägt wesentlich zur ökologischen Aufwertung des Grundstücks bei.

Der Grad der Bodenversiegelung soll durch die Angaben im geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan möglichst gering gehalten werden.

6. Ver- und Entsorgung

In zumutbaren Entfernungen sind in der Stadt Telgte Einrichtungen des täglichen und nicht täglichen Bedarfs vorhanden.

Überregionale Verbindungen sind über das Busnetz durch Einrichtungen des ÖPNV und den Telgter Bahnhof für den Schienenverkehr vorhanden und somit gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit entsprechenden Anschlüssen über die am Waldweg vorhandene Kanalisation.

Bei der Dachflächenentwässerung ist eine dezentrale Versickerung angestrebt, das anfallende Regenwasser im Straßenraum wird durch eine offenfugige Ausführung der Fahrbahnpflasterung entsorgt. Darüber hinaus auftretende Regenwasser werden über ein gesondertes Leitungsnetz ebenfalls den bereits vorhandenen Kanalisationen am Waldweg zugeführt.

7. Immissionen

Den von der Bundesstraße B 51 zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ist eine vorhandene Lärmschutzwand entgegengestellt, die zum jetzigen Zeitpunkt bereits ihre Bestimmung zum Schutz der bestehenden Bebauung erfüllt.

Im weiteren ist das Plangebiet keinen besonderen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

8. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

V. Denkmalschutz

Belange des Bodendenkmalschutzes werden nicht berührt, es wird jedoch ein textlicher Hinweis in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

Gemarkung Telgte - Kirchspiel

Flur 6

Flurstück 93

Bewertung für bestehende und geplant Flächennutzungen
(Biotope)

Nachweis der Flächen für Kompensationsmaßnahmen nach
den Richtlinien der Stadt Telgte

Bestandsanalyse mit Berechnung der Wertfaktoren

Gesamtgrundstücksfläche = 7.522,00 qm

1. Standort: nördliche Grundstücksgrenze (am Waldweg),
Wallhecke mit einer Fläche von 612,00 qm

Biotoptyp: Nr.17 -Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder-
mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

612,00 qm x Faktor 2,0 = 1.224,00 Wertpunkte

2. Standort. südliche Grundstücksgrenze (Feldweg, Allee, Gehölz,
vorwiegend Eichenbewuchs) mit einer Fläche von 2.107,75 qm

Biotoptyp: Nr.17 -Feldgehölze ,Hecken, stufige Waldränder-
mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

2.107,75 qm x Faktor 2,0 = 4.215,50 Wertpunkte

3. Standort: Grundstücksmitte punktuell, Einzelbäume und Baumgruppen mit einer Fläche von insgesamt 481,30 qm

Biotyp: Nr. 19 -Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen- mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

481,30 qm x Faktor 2,0 = 962,60 Wertpunkte

4. Standort: Grundstücksmitte, ungenutzte Brachfläche mit einer Fläche von 4.320,95 qm

Biotyp: Nr. 10 -Extensive Grünlandnutzung- mit dem Wertfaktor -0,8- im Bestand

4.320,95 qm x Faktor 0,8 = 3.456,76 Wertpunkte

Gesamtzahl der anzurechnenden Wertpunkte im Bestand: **9.858,86**

Analyse der durch den VEP festgesetzten Planung mit
Berechnung der Wertfaktoren

Gesamtgrundstücksfläche = 7.522,00 qm

1. Standort: nördliche Grundstücksgrenze (am Waldweg)
Wallhecke mit einer Fläche von 612,00 qm - 48,00 qm
Zufahrsunterbrechung = 564,00 qm

Biotoptyp: Nr.17 -Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder-
mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

564,00 qm x Faktor 2,0 = 1.128,00 Wertpunkte

2. Standort: südliche Grundstücksgrenze (am Eichenweg)
Wallhecke mit einer Fläche von 2.107,75 qm

Biotoptyp: Nr.17 -Feldgehölze ,Hecken, stufige Waldränder-
mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

2.107,75 qm x Faktor 2,0 = 4.215,50 Wertpunkte

3. Standort: Grundstücksmitte punktuell, Einzelbäume und
Baumgruppen im Bestand zu erhalten, oder auf
dem Grundstück umzupflanzen mit einer
Fläche von 481,30 qm

Biotoptyp: Nr.19 -Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen-
mit dem Wertfaktor -2,0- im Bestand

481,30 qm x Faktor 2,0 = 962,60 Wertpunkte

4. Standort: Erschließungsstraße und Wendekreis
mit einer Fläche von 543,50 qm

Biotoptyp: Nr. 2 -Wassergebundene Decke, Pflasterflächen-
mit Wertfaktor -0,1- in der Planung

543,50 qm x Faktor 0,1 = 54,35 Wertpunkte

5. Standort: Straßenrand, Bäume und Pflanzungen an den Parkbuchten mit einer Fläche von insgesamt 60,00 qm

Biotoptyp: Nr.24 -Verkehrsgrün mit Baumpflanzung mit dem Wertfaktor -0,4- in der Planung

60,00 qm x Faktor 0,4 = 24,00 Wertpunkte

6. Standort: anrechenbar auf das gesamte Grundstück laut Festsetzungen im VEP, je 250,00 qm Grundstücksfläche → Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes (Kronendurchmesser anzurechnen ca. 5,00 m im Durchmesser)

4.320,95 qm / 250 qm = 17 Laubbäume

17 Laubbäume x 5,00 m x 5,00 x 3,142 / 4
= 333,84 qm Baumfläche

Biotoptyp: Nr. 19 -Einzelbäume / Baumgruppen / Alleemit dem Wertfaktor -1,0- in der Planung

333,84 qm x Faktor 1,0 = 333,84 Wertpunkte

7. Standort: anrechenbar auf die gesamte Grundstücksfläche laut Festsetzungen im VEP, versiegelte Fläche durch Errichtung des Hauptbaukörpers und der Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Schuppen etc., je Grundstück (innerhalb der Festsetzungen der GRZ von 0,4) eine Fläche von max. ca. 170 qm

max. 170 qm x max. 8 Wohneinheiten = 1.360,00 qm Baufläche

Biotoptyp: Nr. 1 -Versiegelte Flächen mit dem Wertfaktor -0,0- in der Planung

1.360,00 qm x Faktor 0,0 = 0,0 Wertpunkte

8. Standort: Private Erschließung, Carports, Zufahrten, den Baukörpern zugeordnet in der Ausführung mit Rasengittersteinen o. ä., Grasdächern auf Garagen innerhalb der Festsetzung der GRZ von 0,4

je Grundstück ca. 6,00 m x 3,00 m = 18,00 qm

18,00 qm x max. 8 Wohneinheiten = 144,00 qm

Biotyp: Nr. 3 -Begrünte Dachflächen, Rasengittersteine, übererdete Tiefgarage- mit dem Wertfaktor -0,2- in der Planung.

144,00 qm x Faktor 0,2 = 28,80 Wertpunkte

9. Standort: Heckenbepflanzungen auf den Grundstücksgrenzen und zum Straßenraum (lt. Festsetzungen im VEP)

je Grundstück ca. 20,00 m x 1,00 m = 20,00 qm

20,00 qm x max. 8 Wohneinheiten = 160,00 qm Fläche

Biotyp: Nr. 18 -Anpflanzungen, Hecken, Eingrünungen- mit dem Wertfaktor -0,7- in der Planung.

160,00 qm x Faktor 0,7 = 112,00 Wertpunkte

10. Standort: naturnahe, stufige Hecke auf der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze, südliches Eichengehölz 250,00 lfdm x 3,00 m Breite i.M. = 750,00 qm

Biotyp: Nr. 17 -Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder- mit dem Wertfaktor -1,2- in der Planung

750,00 qm x Faktor 1,2 = 900,00 Wertpunkte

11. Standort: Private Gartenflächen, den Wohnhäusern zugeordnet mit einer gesamten Fläche von 1.017,61 qm

Biotyp: Nr. 6 -Gartenfläche, private Grünlandflächen im Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)- mit dem Wertfaktor -0,3- in der Planung

1.017,61 qm x Faktor 0,3 = 305,28 Wertpunkte

Gesamtzahl der anzurechnenden
Wertpunkte in der Planung: 8.064,37

Gesamtzahl der anzurechnenden
Wertpunkte im Bestand: 9.858,86

Differenz (durch Kompensationsmaß-
nahmen auszugleichende Wertpunkte): 1.794,49