

STADT VERSMOLD
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "SÜDLICH LÜNINGSTRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat am 23.05.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 42 "Südlich Lüningsstraße" aufzustellen, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Geschößwohnungen zu entsprechen.

Die Fläche des Plangebietes umfaßt ca. 7,07 ha.

Das Plangebiet ist im Westen mit 11 Wohnhäusern bebaut. Ein Teil der Freiflächen sind im Eigentum der Stadt, so daß die Planung kurzfristig realisiert werden kann.

Die unbebauten Grundstücke sind eben und werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.12.1991 bis 17.01.1992.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan aufgrund von vorgebrachten Anregungen und Bedenken geringfügig geändert worden. Die Änderungspunkte im einzelnen sind:

- Festsetzung einer Erdgasregelanlage neben der Trafostation an der "Wittensteiner Straße".
- Verschwenkung des Fuß- und Radweges zwischen Planstraße A und "Wirtschaftsweg" im Süden um ca. 10 m nach Osten, im Einmüungsbereich mit dem "Wirtschaftsweg".

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Versmold und liegt in der Flurbereinigungskarte Nr. 2550 Versmold II, Az:22731. Es wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1505, 1506 der Flur 13 "Lüningsstraße";

Im Osten:

von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 410 ("Lüningsstraße") durch die westliche Grenze des Flurstückes 57 der Flurbereinigungskarte ("Wittensteiner Straße") bis zum nordöstlichen Grenzpunkt der Wegeparzelle 34;

Im Süden:

durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle 34;

Im Westen:

durch die östliche Grenze des Flurstückes 18 ("Wiesenstraße").

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich im Verfahren befindet, stellt die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

4. PLANUNGSABSICHTEN

Planungsziel ist es, die Wohnbebauung nach Süden mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und einigen Geschößwohnungsbauten fortzusetzen. Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Als Übergang zur offenen Landschaft wird das Plangebiet im Süden mit einer Pflanzfestsetzung versehen. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen nach Süden ist wegen der ca. 650 m südlich liegenden Kläranlage nicht mehr vorgesehen.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFT

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 42 "Südlich Lüningsstraße" weist "Allgemeine Wohngebiete" aus, die in ihren Festsetzungen den Wohnsiedlungscharakter der bestehenden, angrenzenden Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern fortsetzt.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie zu flächenintensiv sind und nicht dem Planungsziel entsprechen. Tankstellen werden nicht zugelassen. Sie sind gebietsuntypisch, erhöhen die Immissions- und Verkehrsgefährdung und setzen somit den Wohnwert erheblich herab.

In Fortsetzung der benachbarten Wohnbebauung nördlich der "Lüningsstraße" und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Unmittelbar an der "Lüningsstraße" sind zwingend zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, weil dieser Bereich zur Errichtung von Gebäuden mit Geschößwohnungen besonders gut geeignet ist (Lage der Grundstücke).

Im anschließenden südlichen Bebauungsplanbereich zur freien Landschaft hin nimmt die Verdichtung ab. Deshalb ist die eingeschossige, offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) gemäß § 17 Baunutzungsverordnung sind um ca. 25 % reduziert. Somit wird eine Minimierung der Ausnutzung und die für den Standtrand typische Dichte und Durchgrünung mit zusammenhängenden Gartenflächen gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von ca. 20 m gewähren den Bauherren Freiheiten in der Platzierung der Baukörper. Die Abstände der Baugrenzen von 3 m zu den Straßenflächen betonen das Straßenraumprofil und ermöglichen zusammenhängende Gartenflächen.

Zur Vermeidung eines unproportionalen Heraushebens der Baukörper aus dem Gelände, ist die Festsetzung der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses über Bezugshöhe vorgenommen worden.

Um bei der eingeschossigen Bebauung eine effizientere Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, ist die Ausnahme um ein Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauONW handelt.

Zur Gliederung gepflasterter Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken und zur Verbesserung des Kleinklimas ist pro vier angelegte Stellplätze vom Eigentümer ein standortgerechter heimischer Laubbaum auf dem Stellplatzbereich anzupflanzen.

5.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 81 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese enthalten Aussagen über Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte, Traufhöhen, Dacheindeckung, Vorgärten, Werbeanlagen und Warenautomaten.

Mit diesen Festsetzungen soll das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im Plangebiet gewahrt und die Neubaubebauung dem Charakter der Nachbarbebauung angepaßt werden.

Nicht als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, aber zur Ausführung empfohlen, wird ein Grasdach bei der Errichtung von Garagen oder gedeckten Stellplätzen.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die "Wittensteiner Straße", die "Lüningstraße" und die "Wiesenstraße" gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die "Lüningstraße", die Planstraße A und drei Stichstraßen. So werden überschaubare Anliegergemeinschaften gebildet. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen wird ein Schleichwegeffekt vermieden und eine hohe Wohnqualität erreicht.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen durch entsprechende Gliederung und mit Planung standortgerechter heimischer Bäume nachzuweisen.

Einzelheiten über den Ausbau werden in den jeweiligen Ausbauplänen festgelegt.

Die Sichtdreiecke entsprechen der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Zur Durchlässigkeit und Vernetzung sind von den Stichstraßen jeweils Fuß- und Radwege zur "Lüningstraße" und zu der Wegefläche im Süden festgesetzt.

6.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die örtlichen Netze der "Wiesenstraße", "Lüningstraße" und "Wittensteiner Straße" angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung sowie für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen.

Die jeweiligen Versorgungsträger werden vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes informiert und an der Ausbauplanung beteiligt.

Abwasser und Regenwasser (soweit erforderlich) werden durch das Kanalsystem der Stadt abgeleitet. Bezüglich der Oberflächenentwässerung beabsichtigt die Stadt Untersuchungen vorzunehmen, inwieweit die Versickerung von Regenwasser auf privaten oder öffentlichen Flächen möglich ist, um der Grundwasserbildung entgegenzukommen.

Die Hausmüllbeseitigung wird durch die Stadt Versmold sichergestellt.

7. LANDSCHAFT - NATURHAUSHALT -

Die un bebauten Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Nach § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nicht als Eingriff gelten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 LG-NW Wohngebäude auf Grund eines Bebauungsplanes, da hierbei durch die landschaftsgerechte Neugestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht wird. Die Neugestaltung beinhaltet die durch die Planung entstehenden zusammenhängenden privaten Gartenflächen.

Als Eingriffe gelten jedoch die Errichtung und wesentliche Umgestaltung von Straßen.

Im Plangebiet sind ca. 6.500 qm Straßenflächen festgesetzt.

Eine Minimierung dieser Eingriffe wird durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen mit Pflasterung, Pflanzflächen und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen erreicht.

Im Zuge der Ausbauplanung der Planstraßen ist zu berücksichtigen, daß die Bepflanzungen innerhalb der Straßenräume ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt wird.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung durch die Verkehrsflächen ist die ca. 1.625 qm große Fläche mit Pflanzfestsetzung im Süden des Plangebietes, die zusammenhängend mit einheimischen Baum-, Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen ist, ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, seitens der Stadt diese Fläche einheitlich zu bepflanzen.

Weitere Kompensierungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind nicht gegeben.

Für eine weitere Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 0,50 ha wird die Stadt Versmold das Grundstück in der Gemarkung Peckeloh, Flur 1, Flurstück 52 (gelegen südlich der Straße "Westdamm") als Ersatzfläche herrichten (siehe Anlage). Innerhalb des dortigen Baumbestandes gelegenes Brachland soll durch eine Aufforstung mit Laubgehölzen aufgewertet werden. Einzelheiten werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

8. SPIELPLÄTZE

Für den Planbereich ist nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen des Innenministers NW vom 31.07.1974 ein Spielplatzbedarf von ca. 1.072 qm ermittelt. Dieser Bedarf wird auf dem ca. 1.080 qm großen Spielplatz im Einmündungsbereich der Planstraße C in die Planstraße A abgedeckt. Der Spielplatz ist gefahrlos über Fußwege zu erreichen. Seine max. fußläufige Entfernung zur Wohnbebauung beträgt ca. 300 m.

Weitere Spielmöglichkeiten sind in den verkehrsberuhigten Wohnwegen gegeben.

9. UMWELT

Das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung südlich und östlich des Siedlungsrandes ist für Versmold als ortsüblich anzusehen. Die angestrebte Wohnqualität innerhalb des Plangebietes wird durch die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen (incl. der Gerüche) nicht gestört.

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen bekannt. In der vorbereitenden Bauphase ist jedoch auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten und ggf. das Umweltamt des Kreises zu verständigen.

für die Auffüllung von Baugrundstücken soll nur unbelasteter Boden Verwendung finden (kein Bauschutt aus Gebäudeabbruch, Straßenaufbruch etc.).

10. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauland (Fläche des Plangebietes)	100,00 %	ca. 7,07 ha
<hr/>		
2. öffentliche Verkehrsflächen	9,90 %	ca. 0,70 ha
davon:		
2.1 Wohn- und Sammelstraßen	ca. 0,65 ha	
2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,05 ha	
<hr/>		
3. öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	1,56 %	ca. 0,11 ha
<hr/>		
4. Nettobauland (WA-Gebiet)	88,54 %	ca. 6,26 ha
5. Zulässige Bruttogeschoßflächen Wohnen		
WA-Gebiet: 45.300 x 0,4 GFZ x 100 % +		
17.200 x 0,6 GFZ x 100 % =		28.440 qm
6. Anzahl der Wohneinheiten (siehe Bebauungsvorschlag A)	ca. 149	
7. Einwohner zukünftig (3 EW/WE)	ca. 447	

Vom "Allgemeinen Wohngebiet" sind 100 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

Kinderspielplatzfläche: Ermittlung nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen des Innenministers NW vom 31.07.1974:

Plangebietsgröße :	ca. 7,07 ha
Einwohner geplant:	ca. 447
Einwohner/ha : 447 : 7,07 =	ca. 63

Bei einer Nettoeinwohnerdichte von weniger als 160 EW/ha wird 2,4 qm Spielplatzfläche pro Einwohner erforderlich.

Erforderlich: 447 EW x 2,4 qm/EW = 1.072,80 qm
Festgesetzte Spielplatzfläche: ca. 1.080 qm

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	470.000,00 DM
Ausbau der Straßen	800.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	60.000,00 DM
Kanalisation	550.000,00 DM
Versorgung (Gas, Wasser)	130.000,00 DM
Anlage des Spielplatzes	25.000,00 DM
Anlage der Fläche mit Pflanzfestsetzung	20.000,00 DM

Die von der Stadt Vermold zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1992 ff vorgesehen.

12. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisation der Planung ist für einen Teil der Fläche eine Bodenordnung erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Vermold das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Vermold und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Amtes für Agrarordnung Bielefeld verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 12.02.1992 Su/Lie

Plan Nr. 9111/5

PLANUNGSBÜRO D I P L.-I N G. G A R T H A U S
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 4 5 0 0 O S N A B R Ü C K
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03



Versmold, 23.04.1992

Für die Stadtvertretung Versmold


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)

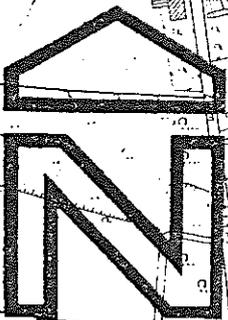
Hat vorgelesen
Versmold, den 21. MAI 92
Az. 35.21.11-212 V. 4111
Der Regierungspräsident
im Auftrage



GEMARKUNG: Peckeloh
Flur: 1
Flurstück: 52

ERSATZMASSNAHME

ca. 0,50 ha



STADT VERSMOLD
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"SÜDLICH LÜNINGSTRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

M. 1:5000

9111

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTR. 10
TELEFON (0541) 441101-2