

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Nördlich Dorfstraße/Eschkamp im Ortsteil Bockhorst"**

### **1. Planungserfordernis**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Bockhorst und ist räumlich begrenzt

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Westbarthauser Straße;
- im Norden und Osten durch die Westbarthauser Straße;
- im Süden durch die Dorfstraße und den Eschkamp.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

#### **1.2 Stadträumliche Situation**

Die Ortslage Bockhorst zeigt sich heute mit in die Landschaft auslaufenden Splitterbebauungen, die keinen Bezug zum dörflichen Siedlungsbild aufweisen.

Dieses gilt im wesentlichen für die nördlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung an der Westbarthauser Straße. Um diese Bebauung an das gemischte Baugebiet mit vorwiegend dörflicher Struktur im Süden anzubinden, ist es notwendig, die Freifläche / das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen.

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern. Die im Plangebiet sich befindende Hofanlage und das "Backhaus" sind denkmalgeschützte Gebäude.

#### **1.3 Derzeitiges Planungsrecht**

Der Bebauungsplan kann aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold abgeleitet werden. Dabei stellt der Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes "Wohnbaufläche" dar. Im Südwesten des Gebietes ist eine freie Hofanlage als gemischte Baufläche dargestellt. Diese freie Hofanlage ist Bestandteil eines über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Denkmalschutzbereichs.

## 1.4 Erfordernis zur Aufstellung

Die Arrondierung der Bebauung am östlichen Ortsrand und nördlich des Dorfkerns macht die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich notwendig. Ebenso soll im Nahbereich zum Dorfkern eine städtebauliche Ordnung vorgenommen werden, die die Voraussetzungen für ein Zusammenwachsen von Kernbereich und Wohnbereich in dem Ortsteil schafft.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der vorhandenen Erschließung durch die Westbarthauser Straße, die den Abschluß der Siedlungsentwicklung nach Osten bilden soll.

Mittelpunkt des Konzeptes ist die als Anger mit anschließender Grünfläche/Wiese ausgestaltete innere Erschließung des Gebietes, die mit ihrer umgebenden Bebauung den Charakter einer dörflichen Platzsituation erhält.

Die Verlängerung bzw. Verbindung zum Landschaftsraum und zum Kernbereich ist durch vom Anger ausgehende Fuß- und Radwege sichergestellt.

Als Bauweise sind die dem Ortsbild typischen Einzelhäuser mit maximal Zweigeschossigkeit vorgesehen.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbereiche des Plangebietes sind als "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der südöstliche Teil des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit dem Ausschluß der Nutzungsarten sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich auf eine GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet sowie 0,6 im Dorfgebiet nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Die Geschoßhöhe im Plangebiet bleibt bei einer Einzelhausbauweise auf ein Vollgeschoß beschränkt. Eine Ausnahme bildet hierbei die Bebauung entlang der Dorfstraße/Eschkamp, wo zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze erlaubt sind.

## 4. Soziale Infrastruktur

Flächen für Gemeinbedarf sind in dem Plangebiet nicht festgesetzt.

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die verkehrsberuhigten Straßen mit dem angerartig ausgebildeten Wendehammer können aber als Bewegungsraum für (Straßen-)spiele dienen. Im übrigen steht eine größere Spielplatzfläche in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 - Ortsteil Bockhorst - zur Verfügung.

## 5. Öffentliche Grünflächen

Südlich der verkehrsberuhigten inneren Erschließung schließt sich am Wendehammer eine öffentliche Grünfläche an, die im Süden bis zur Dorfstraße reicht. Ein Fuß- und Radweg ist unverbindlich dargestellt, wird aber beim Ausbau dieser Fläche berücksichtigt.

Diese öffentliche Grünfläche erhält ebenso wie die Grünfläche des Flurstücks 149 im Südosten des Plangebietes die Zweckbestimmung Parkanlage.

Entlang des Eschkamp befindet sich im Süden eine Verkehrsgrünfläche.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches der inneren Erschließung des Gebietes wird die Aufweitung des sogenannten Dorfgangers ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

## 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Erschließungsstraße im Plangebiet ist nach § 4 (4) des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen eine Ausgleichs- und Ersatzpflicht aufgrund der entstehenden Versiegelung zu erbringen. Als Kompensationsmaßnahmen sind in dem Plangebiet vorgesehen:

- die als Wiese zu nutzende öffentliche Parkanlage westlich des Bauernhauses Nr. 10
- die öffentliche, als Parkanlage zu nutzende Grünfläche des Flurstücks 149 im Eckbereich Westbarthauser Straße/Eschkamp
- die Verkehrsgrünfläche südlich der Straße Eschkamp/Einmündung Dorfstraße
- der als Dorfganger aufgeweitete Teil des verkehrsberuhigten Bereiches als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Sollten diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht ausreichen und durch weitere Versiegelungen zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden, so ist an eine Aufwertung der Wiese durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen gedacht.

Standortgerechte heimische Laubbäume sollen zudem soweit möglich im verkehrsberuhigten Bereich angepflanzt werden, wobei die genauen Standorte erst im Straßenausbauentwurf festzulegen sind. Eine Liste standortgerechter heimischer Laubbäume der unteren Landschaftsbehörde ist der Begründung beigelegt.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Westbarthauer Straße im Norden an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Westbarthauer Straße erlangt hier bereits nur die Qualität einer Anliegerstraße, so daß die innere Erschließung des Plangebietes die Qualität einer Wohnstraße erhält.

Die Westbarthauer Straße, die Planstraße sowie die im Plangebiet liegende Dorfstraße und der Eschkamp sind für den verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen.

Die Fuß- und Radwegverbindung wird von der angerartigen Ausbildung des Wendehammers der Planstraße in Richtung Dorfkern und Landschaftsraum im Osten sichergestellt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch im Vorgartenbereich zulässig, wenn für die Befestigung Rasengittersteine bzw. Schotterrasen benutzt werden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Sammlern, das Leitungsnetz wird im Plangebiet erweitert.

Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Stadtwerke Versmold der Ausbau der Erdgasversorgung vorgesehen.

## **9. Gestalterische Vorschriften / Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die Dachform, Dachneigung und zur Einfriedung der Grundstücke.

Für das WA-Gebiet entlang der Dorfstraße werden jedoch die äußeren Wandflächen nur in weißem Putz oder glattem Kalksandstein, weiß gestrichen, zugelassen, damit sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Als Dachform ist in dem Plangebiet nur das Satteldach zugelassen, um keine Abweichungen zu der ortscharakteristischen Dachlandschaft zu präjudizieren. Die Dachneigungen sind bei Eingeschossigkeit auf 38-48° und bei Zweigeschossigkeit auf 45-52° beschränkt.

Als Einfriedungen werden nur lebende Hecken für zulässig erklärt, gleichzeitig sind 5 % der privaten Grundstücksfläche durchzugrün, um auch hier die bereits bestehende Charakteristik des Ortes zu wahren.

**10. Denkmalschutz**

Das Gebäude Bockhorst Nr. 10 und das östlich davon gelegene "Backhaus" unterliegen gemäß § 9 (6) BauGB dem Denkmalschutz innerhalb des Denkmalschutzbereiches des Ortskerns Bockhorst.

**11. Bodenordnung**

Die zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Im übrigen bleibt die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches über entsprechende Maßnahmen vorbehalten.

Aufgestellt:

Berief & Partner

Bielefeld 11, den 16.06.1993

Versmold, den 09.12.1993

für die Stadtvertretung Versmold

*G. Holtkamp*  
.....  
Bürgermeister

*S. Carls*  
.....  
Ratsmitglied

Bebauungsplan 33 in Versmold-Bockhorst

Bodenständige Bäume und Sträucher  
(Potentielle natürliche Vegetation)

Bäume

- Quercus rober (Stieleiche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Fagus silvatica (Buche)
- Betula pendula (Sandbirke)

Sträucher

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Vilburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Sambucus nigra (Holunder)

UMWELTAMT  
- untere Landschaftsbehörde -  
AZ.: 67.2 Be/Lü