

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 20 "Am Wiemhof" der Gemeinde Anröchte im Ortsteil Altengeseke

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt, das Wohngebiet des Ortsteils Altengeseke durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erweitern.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13 BauGB erstellt und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB.

Lage des Verkehrsgebietes

Das Plangebiet mit den Flurstücken 310 und 311 in der Flur 1 der Gemarkung Altengeseke ist ca. 0,82 ha groß. Es liegt am östlichen Ortsrand von Altengeseke zwischen den Straßen "Am Wiemhof" und "Lepperweg".

Derzeitige Nutzung

Außerhalb des Plangebietes liegen im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft, sowie der Friedhof von Altengeseke. Im Süden und Westen schließen sich Wohnbauflächen an.

Das Plangebiet wird z.Zt. noch landwirtschaft genutzt.

Planungsgrundlage

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Anröchte wurde das Plangebiet im Jahre 1984 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellung des Flächennutzungsplanes überein.

Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Altengeseke wurde seit 1980 kein Baugebiet ausgewiesen. Die Einwohnerzahl ist jedoch zwischen 1980 und 1990 um 9 % gestiegen.

Aus o.g. Gründen besteht daher in Altengeseke eine zunehmende Nachfrage nach baureifen Grundstücken, besonders für Einzelhäuser in ruhiger Ortsrandlage mit großem Abstand zu emittierenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben.

Das Plangebiet soll als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 Bau NVO festgesetzt werden, was der näheren Umgebung entspricht und auch durch die Lage am Ortsrand von Altengeseke vertretbar ist.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sollen nicht zulässig sein, um den ruhigen ausschließlichen Wohncharakter des Gebietes zu erhalten und ein Konkurrenzangebot zum Ortsmittelpunkt von Altengeseke mit seinen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden.

In dem geplanten Baugebiet sollen eingeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen entstehen, die auf Grundstücksflächen von ca. 700 qm durch Festlegung der max. First- und Erdgeschoßfußbodenhöhen eine einheitliche Höhenentwicklung erhalten sollen. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in etwa den festgesetzten Ausnutzungsziffern von 0,3 als Grundflächenzahl, geben dem Bauherrn jedoch noch individuelle Möglichkeiten bei der Bauausführung. Ebenso wird durch Festlegung der Geschoßflächenzahl auf 0,4 ein Bauvolumen angestrebt, das sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

Die Festlegung der eingeschossigen Bauweise liegt nahe, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Baugebietes handelt und die vorhandene Struktur in diesem Gebiet erhalten werden soll.

Im übrigen dient dies auch dem Ziel der Gemeinde, die Eigentumsbildung durch Einfamilienhausbau zu fördern und den Mehrfamilienhausbau in der Ortsmitte zu verdichten. Die offene Einfamilienhausbebauung am Ortsrand bewirkt des weiteren eine bessere Einbindung in die Landschaft.

Die festgesetzten Garagenstandorte sind überwiegend im Norden der Grundstücke angelegt, wo sie am wenigsten den Grundrißaufbau der Gebäude stören. Dadurch, daß ihre Fläche immer im Mindestabstand von der Straße entfernt liegt, wird eine übermäßige Flächenversiegelung durch lange Zufahrten vermieden.

Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachformen (Sattel-, bzw. Walmdach) den in etwa gleichgroßen Grundstücken und überbaubaren Flächen mit den dazugehörigen privaten Grünflächen einen einheitlichen Rahmen erhalten, um zusammen mit der Umgebungsbebauung als geschlossene Siedlungseinheit im Ortsbild zu erscheinen.

Da keine Festsetzungen für Dachausbauten gemacht werden, kann eine abwechslungsreiche und aufgelockerte Dachlandschaft entstehen.

Der Straßenraum wird durch die Festsetzung der Firstrichtungen bestimmt, die den Straßenverlauf aufgreifen und in seiner Linienführung verstärken. Der Firstrichtungswechsel am Ende der Planstraße schafft ein raumbildendes Element und erhöht die Wirkung des Wendehammers als Platz und gleichzeitigem Mittelpunkt der Hausgruppe.

### Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den "Lepperweg" von Süden. Die innere Erschließung wird durch eine 5,5 m breite Stichstraße mit abschließender Wendeanlage geregelt, die als Mischfläche festgesetzt wird. Es erfolgt eine Beschilderung mit Zeichen 325/326 StVO.

### Immissionen

Das Plangebiet wird nicht durch Immissionen i.S.d. Immissionsschutzgesetzes belastet, die eine Festsetzung oder Empfehlung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfordern.

## Umweltschutz

Die Planung trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes umfassend Rechnung. Bei den geplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es werden daher naturbelassene Flächen nicht beeinträchtigt

Eine Ausnahme gilt lediglich hinsichtlich der Versiegelung des derzeit noch naturbelassenen Wirtschaftswegerandes am Lepperweg. Als Ersatzfläche wurde an der östlichen Plangrenze ein 3 m breites Pflanzgebot festgesetzt, das im übrigen eine Einbindung der Wohnbaufläche nach Osten in die Landschaft gewährleisten soll. Der Pflanzstreifen übertrifft die vorhandenen Wegeseitenränder in der Fläche um ein Vielfaches. Die Bepflanzung hat als Heckenbepflanzung aus einheimischen Gehölzen zu erfolgen, bei denen der Nadelholzanteil nicht überwiegen darf. Hierdurch wird ein zusätzlicher Refugium für die Tierwelt geschaffen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße, die zur Nutzung nicht unbedingt erforderlich sind, müssen gärtnerisch gestaltet und begrünt werden gem. § 9 Abs. 1 BauO NW. Weitergehende Grünfestsetzungen sind nicht vorgesehen, weil die gesetzliche Regelung des § 9 Abs. 1 BauO NW besteht. Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden landschaftsprägende Elemente nicht beeinträchtigt.

## Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecke-Wasserwerkes.

Das Plangebiet wird auf der Grundlage eines genehmigten Entwässerungsentwurfes im Mischsystem entsorgt und erhält eine Kanalverbindung, die von der Planstraße über eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zur Straße "Am Wiemhof" erfolgt. Anschließend wird das anfallende Abwasser zur Kläranlage in Altengeseke geleitet.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Netz des Lörmecke-Wasserwerkes sichergestellt. Darüberhinaus steht im Abstand von ca. 200 m, im Bereich der Kirche, eine Teichanlage mit ca. 300 cbm Inhalt zur Verfügung.

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

## Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen.

## Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksverteilung soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

## Flächenbilanz

|                   |          |         |
|-------------------|----------|---------|
| Brutto-Baufläche: | 8.238 qm | 100,0 % |
| Verkehrsfläche:   | 570 qm   | 6,9 %   |
| Netto-Baufläche:  | 7.668 qm | 93,1 %  |

## Kosten der Erschließung

Der Gemeinde Anröchte entstehen durch den Ausbau des Plangebietes voraussichtlich folgende Kosten:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Straßenausbau:         | 75.000,-- DM        |
| Grunderwerb:           | 15.000,-- DM        |
| Beleuchtung:           | 8.000,-- DM         |
| Abwasser/Kanalisation: | 60.000,-- DM        |
| Bepflanzung:           | <u>12.000,-- DM</u> |

Gesamtsumme:

170.000,-- DM

=====


Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und den gemeindlichen Satzungen. Der Eigenanteil der Gemeinde wird im Rahmen der Haushaltssatzung finanziert.

Aufgestellt!

Anröchte, im Dezember 1990

Gemeinde Anröchte  
Der Gemeindedirektor

I. A.

  
Holtkötter