

Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 30 "Nördlich des Ectroper Weges II,
Ortsteil Körbecke

Begründung:

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Möhnesee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Gemäß § 8 (2) BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 30.

2. Begrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- Im Süden durch die südliche Grenze der Parzelle 251, Flur 2, sowie der nördlichen Grenze des Fußweges, Parzelle Nr. 853, einschließlich der Parzelle Nr. 665 und der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 704,
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzellen Nr. 103 und Nr. 26, Flur 2, sowie den Berlingser Weg,
- im Norden durch eine Verbindung vom nördlichen Grenzpunkt der Parzelle Nr. 25 bis zur westlichen Grenze des Wirtschaftsweges, Parzelle Nr. 30, einschließlich der Parzellen Nr. 24 und Nr. 25.
- im Osten durch die westliche Grenze des Wirtschaftsweges, Parzelle Nr. 30.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für eine bauliche Weiterentwicklung des Hauptortes Körbecke eindeutiges Ortsrecht zu schaffen. Durch entsprechende Festsetzungen soll insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Form einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen so getroffen werden, daß eine städtebauliche Ordnung gewährleistet ist. Insbesondere soll Wert darauf gelegt werden, eine hohe Wohnumfeldqualität zu erreichen (z. B. Festsetzung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen, Baumanpflanzungen, Spielplatz, Grünflächen und Bindungen für Bepflanzungen im Bereich privater Grundstücke).

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche wird für das Bebauungsplangebiet WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Begründet ist die Ausweisung von WA - Allgemeines Wohngebiet - in der Zielsetzung, einen Nutzungsspielraum zu ermöglichen, der über das Wohnen hinausgeht.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in dem WA - Allgemeines Wohngebiet - die ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nach § 4 (3)

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 BauNVO Tankstellen

nicht zulässig sind.

Die Gliederung wird damit begründet, die beabsichtigte Bebauung in ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen.

4.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet.

Im Bebauungsplan wird eine Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse durch entsprechende Traufhöhenbegrenzung erreicht.

Gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet die maximal zulässige Traufhöhe talseitig auf 6,00 m über Gelände festgesetzt. Es wird dadurch

eine dreigeschossige Bebauung talseitig ausgeschlossen, was den Charakter des Familienhausgebietes nicht entspräche. Durch diese Entscheidung soll also insgesamt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild eingewirkt werden.

Für das Baugebiet wird nicht die höchstzulässige Geschoßflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt, da eine volle Ausschöpfung der Geschoßflächenzahl nicht erforderlich ist.

4.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung der baulichen Dichten vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, durch Baugrenzen abgegrenzt, sind für jedes einzelne Grundstück festgesetzt und dennoch so bemessen, daß die mögliche Bebauung auf individuelle Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Durch die Ausweisung kleiner Einzelbauflächen soll eine Überdimensionierung der Baukörper vermieden werden.

~~4.1.3 Garagen und Stellplätze~~

~~Die im Bebauungsplane ausgewiesenen Garagen dienen der Verpflichtung, ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen. Diese sind für jedes Grundstück auf max. zwei Fahrzeugabstellmöglichkeiten beschränkt. Hierdurch werden die Voraussetzungen für ruhige Gartenbereiche im Plangebiet geschaffen.~~

~~4.1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO~~

~~Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.~~

~~Die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausnahmsweise ermöglicht, damit eine wohngerechte Gartennutzung gewährleistet wird. Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser etc. werden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen. Damit sie im Straßenbild nicht stören, sind diese Anlagen so einzugrünen, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus, soweit möglich, entzogen sind.~~

4.1.5 Die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird für den KFZ-Verkehr nördlich an den Echartroper Weg sowie östlich an den Berlingser Weg angebunden. Von hier aus wird das gesamte Gebiet erschlossen.

Der Fahrgassenquerschnitt ist auf 3,75 m einschließlich der beiden Entwässerungsrinnen $b = 0,50$ m beschränkt. Für evtl. Begegnungsfälle PKW/PKW oder auch LKW/PKW steht einschließlich eines Seitenstreifens von $b = 1,25$ m eine gesamtverfügbare Straßenbreite von 5,00 m zur Verfügung.

Dieser Querschnitt ist in den zur Verfügung stehenden Straßenraum leicht geschwungen eingefügt, um den Eindruck einer Geradlinigkeit zu vermeiden und damit möglichst nicht zu schnellem Fahren zu verleiten. Dadurch entstehen in der Planstraße A wechselweise seitlich der Fahrgasse Grüninseln, die mit Bäumen bepflanzt werden sollen. Diese machen die leichten Schwingungen der Fahrgasse plausibel. Zudem entstehen 1,50 m breite Zonen für Fußgänger sowie Grünflächen, die vom jeweiligen Anlieger mitgenutzt werden können.

Dadurch soll eine Integration der Straßen und der Vorgartenbereiche erreicht und die Einbeziehung der Straßen in das Leben der Siedlung gefördert werden.

Die bisher noch nicht erschlossenen Grundstücke werden mit einer kurzen Erschließungsstichstraße in einer Breite von 4,75 m bis 5,50 m eingebunden. Diese Planstraßen C, D und E münden alle in den inneren Erschließungsring Planstraße A. Auch hier ist die Fahrgasse leicht geschwungen in einer Breite von 3,75 m eingepaßt.

Das gesamte Plangebiet ist an mehreren Stellen an das vorhandene Wanderwegenetz fußläufig angeschlossen sowie der im Inneren des Bebauungsplan liegenden Spielplatz.

Durch diese Straßenraumgestaltung soll der Charakter der Straße als Teil des Wohnumfeldes betont werden. Wie bereits erwähnt, ist die Benutzung der Straßen durch Kraftfahrzeuge in erforderlichem Maße gewährleistet. Bei der Gestaltung des Straßenraums steht jedoch die Benutzung der Straße durch Fußgänger und Radfahrer im Vordergrund.

Sämtliche neuen Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden. Die Zeichen 325 und 326 sollen nach der Straßenverkehrsordnung aufgestellt werden. Flächen für den ruhenden

Verkehr werden an geeigneten Stellen im Verlauf der Erschließungsstraße durch entsprechende Gestaltung gekennzeichnet. Dadurch sollen auch die rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte, nicht vorrangig durch den KFZ-Verkehr bestimmte Nutzung des Straßenraumes geschaffen werden.

4.1.6 Die Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche für eine Umformstation ist für die Versorgung des Gebiets erforderlich und in ihrer Lage durch Standortangabe des Versorgungsträgers begründet.

4.1.7 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als notwendige Folgeeinrichtung so in ihrer Lage fixiert, daß sie einen zentralen Einzugsbereich besitzt. Sie ist aus drei verschiedenen Richtungen fußläufig zu erreichen.

4.1.8 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen erfolgten im Bebauungsplan unter folgenden Gesichtspunkten:

- Deutliche Abgrenzung des Baugebietes zur freien Feldflur hin,
- Abgrenzung privater Grundstücke zu Wirtschafts- und Fußwegen.

4.1.9 Infrastruktur

Die Sicherung der schadlosen Abwassersammlung ist durch den Anschluß des Plangebietes an die Ortsentwässerung möglich.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG vor.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden weitere Infrastrukturergänzungen vorgenommen.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Möhnesee gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Möhnesee beabsichtigt, eine Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG durchzuführen, um die Verwirklichung des Bebauungsplanes sicherzustellen.

9. Böschungsflächen

Die Gemeinde Möhnesee wird die für den Straßenausbau erforderliche Böschungsfläche auf private Grundstücksflächen kostenmäßig übernehmen. Das Anlegen dieser Böschungsfläche muß vom jeweiligen Grundstückseigentümer geduldet werden. Darüber hinausgehender Bodenabtrag bzw. -auftrag, der für die Errichtung eines Baukörpers erforderlich ist, muß vom jeweiligen Grundstückseigentümer selbst getragen werden.

Möhnesee, den 12. März 1992

Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 30 "Nördlich des Ectroper Weges II,
Ortsteil Körbecke

Begründung:

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Bauordnung
Nordrhein-Westfalen

1. Dachneigungen

Für das Bebauungsplangebiet wird grundsätzlich das geneigte Dach festgeschrieben. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß dadurch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen wird. Auch soll dadurch eine bessere Anpassung an das Landschaftsbild erzielt werden.

Die Dachneigungen sind so bemessen, daß ein Ausbau des Dachraumes möglich ist.

2. Dachformen

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird weiterhin festgesetzt, daß nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll eine allzu starke Vermischung unterschiedlichster Dachformen vermieden werden.

3. Drempel

Die Festsetzungen maximal zulässiger Drempelhöhen soll zu einer allgemeinen maßstabsorientierten Bebauung mit beitragen. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, daß durch zu stark differierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet bleibt. Auch negative Auswirkungen auf die Proportionen sollen vermieden werden.

4. Einfriedigungen

Die Reglementierungen zielen darauf ab, daß die Vorgartenbereiche in den Gestaltungsbereich der Straße und Platzräume als Einheit mit einbezogen werden. Weiterhin wird diese Festsetzung mit der besonderen Zielsetzung der Schaffung eines Baugebietes mit hohen Wohnumweltqualitäten begründet. Andere künstliche Einfriedigungselemente würden das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes negativ beeinflussen.

Möhnesee, den 12. März 1992