

G E M E I N D E O Y T E N

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"KURZER ACKER"

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Vorbemerkungen
 - 1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes
 - 2. Geltungsbereich
 - 3. Planungsgrundlagen

- II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planbereich und nähere Umgebung
 - 1.2 städtebaulicher Entwurf
 - 2. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 2.2 öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.3 private Verkehrsflächen
 - 2.4 Spielplätze
 - 2.5 Pflanzgebot
 - 2.6 Immissionsschutz
 - 2.7 Änderungen des Bebauungsplanes
 - 3. Ver- und Entsorgung
 - 3.1 Strom und Wasser
 - 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- IV. Kosten

I. Vorbemerkungen

1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

Die Flurstücke 152/2 und 173/2 der Flur 16, Gemarkung Oyten, sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, zugeführt werden. Eine geordnete Entwicklung kann jedoch nur über einen qualifizierten Bebauungsplan erreicht werden.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden
durch die Nordgrenze des Flurstückes 173/2, Flur 16,
- im Süden
durch die südliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 152/2, Flur 16,
- im Osten
durch die Ostgrenze des Flurstückes 173/2, Flur 16, und die nordöstliche Grenze des Flurstückes 152/2 (teilweise), Flur 16, sowie
- im Westen
durch die Westgrenze des Flurstückes 172 (teilweise), Flur 16, und die nordwestliche Grenze des Flurstückes 154 (teilweise), Flur 16, sowie die sich aus den Planunterlagen ergebene, freizuhaltende Sichtfläche der Flurstücke 168 und 170/7, Flur 16.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Flur 16,
Flurstücke 152/2, 173/2, 152/1, 154, 168, 170/7 und 172.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung.

Der obengenannte Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaugebiet aus.

3.2 Angrenzender Bebauungsplan

Im Südwesten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 "Oytener Thünen" an den Planbereich des Bebauungsplanes "Kurzer Acker".

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich und nähere Umgebung

Der Planbereich erfaßt rd. 1,9 ha. Davon entfallen rd. 0,2 ha auf Straßenverkehrsfläche (Wächterstraße). Das verbleibende rd. 1,7 ha große Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der südöstliche Bereich, angrenzend an den ausgewiesenen Geltungsbereich, wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Der südwestlich angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoß und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 aus.

Diese Festsetzungen entsprechen bereits dem ansonsten angrenzenden bebauten Bereich.

1.2 Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf sieht eine konsequente Entwicklung des Geltungsbereiches entsprechend der vorhandenen, gewachsenen Bebauung vor und schließt den Ortsrand. Eine aufgelockerte Struktur mit abschließenden Pflanzflächen trägt zur raumbildenden Gestaltung bei.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der ausgewiesene Allgemeine Wohnbereich sieht eine Bebauung mit einem Vollgeschoß, eine Geschoßflächenzahl von 0,3 und eine Grundflächenzahl von 0,3 vor.

Diese Festsetzungen entsprechen dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 und der übrigen Bebauung im wesentlichen und bilden somit eine konsequente, städtebauliche und aufgelockerte Struktur. Deshalb wird auch die bauliche Nutzung auf Einzelhäuser festgesetzt; Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind unzulässig.

Ferner sind Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² vorgesehen, um einerseits eine zu starke Einzelgliederung zu verhindern, andererseits Grundstücksgrößen zu ermöglichen, die aus wirtschaftlichen Erwägungen tatsächlich im Anschluß an die rechtsverbindliche Bauleitplanung eine Bebauung erwarten lassen.

Spezielle Beschränkungen der baulichen Gestaltung bestehen nicht, da eine ideenreiche Gestaltung sich der vorhandenen, gewachsenen Bebauung weitmöglichst anpassen kann.

Die maximale Höhenlage (Oberkante Fertigfußboden der Kellerdecke bzw. Fundamentsohle bei Nichtunterkellerung) ist mit 50 cm über dem Straßenniveau, auf Grundstückshöhe gemessen, festgesetzt. Diese Festsetzung ist gestalterisch nicht einschränkend, stellt jedoch sicher, daß im Zusammenhang mit der Begrünung die Geländeübersicht der vorhandenen Bebauung einerseits und der durch die aufgelockerte neue Bebauung mögliche Einblick auf den Straßenzug der Wächterstraße andererseits erhalten bleibt.

2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße "Wächterstraße" und wird in dem Geltungsbereich weiter ausgebaut.

Planerisch angestrebt ist eine verkehrsberuhigte Straße, um eine Einspeisung des möglichen Durchgangsverkehrs einzuschränken und so die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird von der Wächterstraße ein 5 m breiter öffentlicher Weg in Richtung Spielplatz vorgesehen.

Im Bereich der Horizontalkurven ist die erforderliche Sichtfläche zum Teil auf benachbarte Grundstücke gemäß textlicher Festsetzung freizuhalten.

2.3 Private Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke werden von der Wächterstraße erschlossen. Ein- und Zufahrten von dem hinterliegenden, nicht ausgebauten Weg "Am Acker" werden ausgeschlossen. Die Erschließung möglicher Hinterliegergrundstücke erfolgt über private Wohnwege.

2.4 Spielplätze

Ein Spielplatz für Kinder ist mit etwa 445 m² in ausreichender Größe vorhanden, zusätzlich entfallen ca. 155 m² auf die Begrünung. Laut § 3 NSpPG sind erforderlich: 2 % von 0,3 x 19.000 m² = 114 m², jedoch mindestens 300 m². Die Größe läßt sowohl die weitere Begrünung der angrenzenden Grundstücke zur Abwendung von Einschränkungen als auch die Aufnahme der Kinder außerhalb des Geltungsbereiches zu. Auch für diese Kinder ist der zugewiesene Platz gefahrlos über die angestrebte verkehrsberuhigte Wächterstraße möglich.

Die weitestmögliche Entfernung im Geltungsbereich von der Wohnung zum Spielplatz beträgt 210 m, entgegen 400 m als maximal zulässig.

2.5 Pflanzgebot

Der Abschluß des Geltungsbereiches zur landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt durch Pflanzgebot von Bäumen und/oder Sträuchern

in einem 5 m breiten Gürtel als rand- und raumbildende Maßnahme.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird vor allem des Nachts durch erhebliche Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Autobahn A 1, belastet.

Unter Berücksichtigung der Schallpegel für "normales Wohnen" (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Teil I, Entwurf April 1982) bzw. "gesundes Wohnen" (nach Dr. Klosterkötter) mit 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht ergeben sich auf der Berechnungsgrundlage der DIN 18005, Teil I, Entwurf April 1982, Überschreitungen bis zu 5 dB (A) am Tag und bis zu 10 dB (A) in der Nacht.

Da eine Bebauung westlich, nördlich und teilweise auch östlich des Bereiches bereits vorhanden ist und das Plangebiet sich somit als eine Baulücke darstellt, wird, um eine Verbesserung hinsichtlich des Wohnens zu erreichen, passiver Schallschutz gefordert mit folgenden textlichen Festsetzungen:

Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 24, BBauG i.V. mit § 1, Abs. 4, BauNVO

- a) In der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Wohngebäude entstehen.
- b) Bei der Anordnung von Büro- und Wohnräumen sind alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- c) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (Text b)), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in der jeweils gültigen Fassung) vorgesehen werden.

- d) Die Fenster von Schlafräumen müssen zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel durch die Anordnung und Stellung von Nebengebäuden und Nebenanlagen, eine entsprechende Lärminderung nachgewiesen wird.

2.7 Änderungen des Bebauungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bedenken gegen die Aufstellung sind nicht vorhanden.

Um auch Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen, ist sowohl der Plan- als auch der Begründungsentwurf überarbeitet.

Wesentliche Änderungen:

- a) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 24, sind "bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" textlich festgesetzt (siehe 2.6).
- b) Bei Überprüfung einer möglichen Grundstücksaufteilung entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergaben sich Zwänge hinsichtlich der möglichen Grundstücksteilungen. Es wurden daher die Baugrenzen im weiteren Bereich verändert.

In dem Zuge ist die Spielplatzfläche geometrisch günstiger verändert und die Lage angepaßt worden. Außerdem werden durch die Festsetzung die Grundstückseigentümer in etwa gleich belastet.

- c) Zur Sicherstellung der Stromversorgung (siehe Punkt 3.) wurden zum möglichen Anschluß auch an das vorhandene Leitungsnetz "Am Acker" Leitungsrechte gemäß Planzeichenverordnung vorgesehen. Ein aufwendiger Ausbau der vorhandenen Leitung ist somit nicht erforderlich.
- d) Die Festsetzung gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 25, ist zur langfristigen Gestaltung des Planbereiches ergänzt worden. Nach der Festsetzung Nr. 6 sind die Anpflanzungen von

heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher:

Bäume

Fagus silvatica	-	Rotbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Pinus silvestris	-	Kiefer

Gehölze

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
(Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn)
(Lycium halimifolium	-	Bocksdorn)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa multiflora	-	Büschelrose
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix smithiana	-	Küblerweide

() in extrem trockenen Lagen

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

3.1 Strom und Wasser

Ausreichende Versorgungsleitungen können durch die entsprechenden Träger bereitgestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasserkanalisation ist in der Wächterstraße bereits vorhanden. Alle Grundstücke werden an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Regenwasserkanalisation ist entsprechend dem natürlichen Gefälle der Wächterstraße mit Anschluß an das vorhandene Netz der Bergstraße bzw. die weiterführende Wächterstraße möglich.

Gegebenenfalls wird die Gemeinde Oyten für diesen Anschluß den hydraulischen Nachweis führen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - an Ort und Stelle zu verrieseln.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eigentümerin der festgesetzten Verkehrsflächen der Wächterstraße ist die Gemeinde Oyten. Das für den Spielplatz und dessen Zuwegung erforderliche Grundstück wird von der Gemeinde erworben.

IV. Kosten

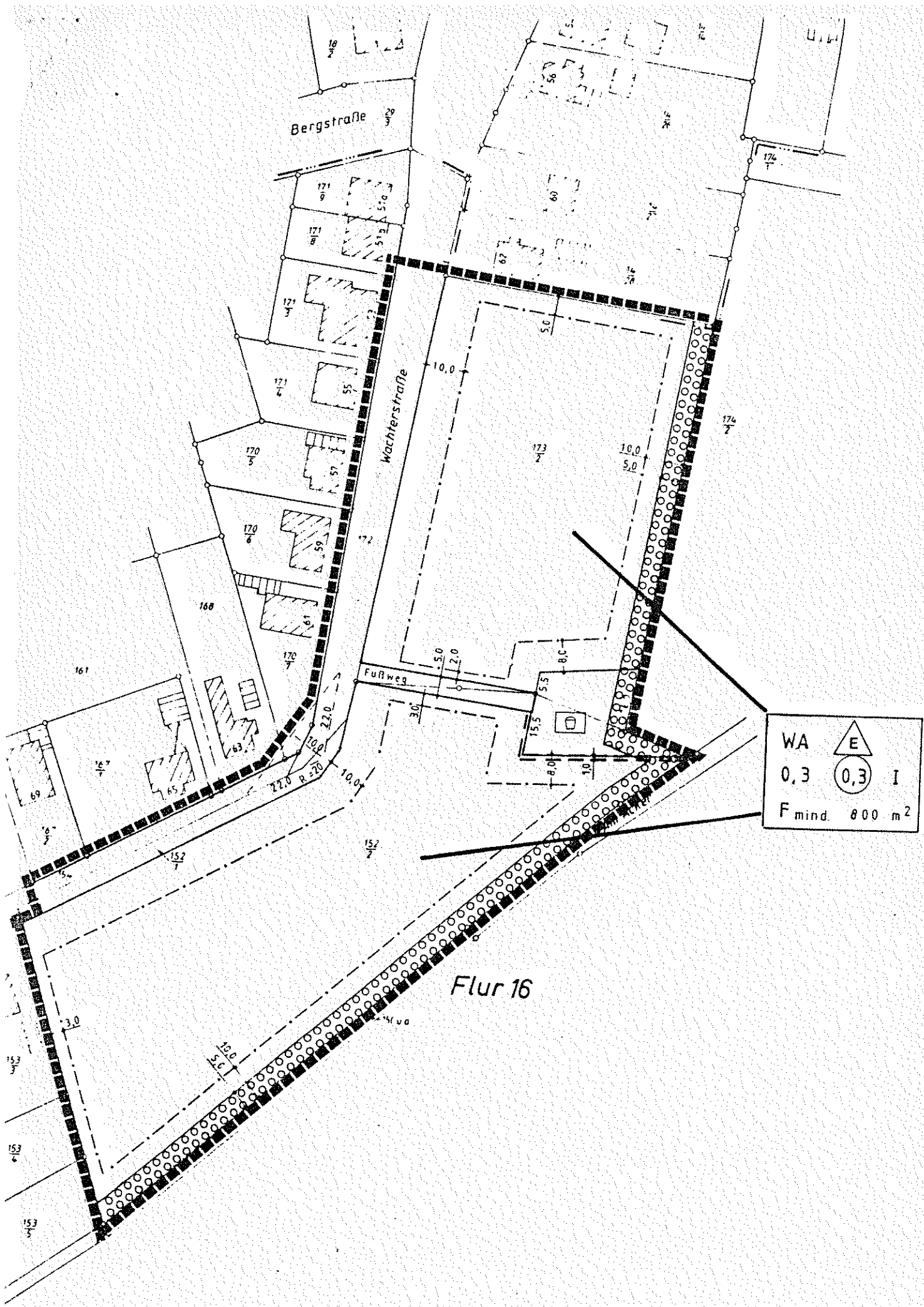
Die voraussichtlichen Kosten für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Spielplatzzufahrt, Regenwasserkanalisation, Grunderwerb und Erstellung des Spielplatzes, betragen nach überschlägiger Ermittlung 152.000,-- DM. Davon bestreitet die Gemeinde Oyten 10 % = 15.200,-- DM aus Allgemeinen Deckungsmitteln.



Aufgestellt: 25.8.1983

Geändert: 09.01.1984

GEMEINDE O Y T E N
Der Gemeindedirektor





WA		E
0,3		0,3
F _{mind.}		800 m ²

Flur 16