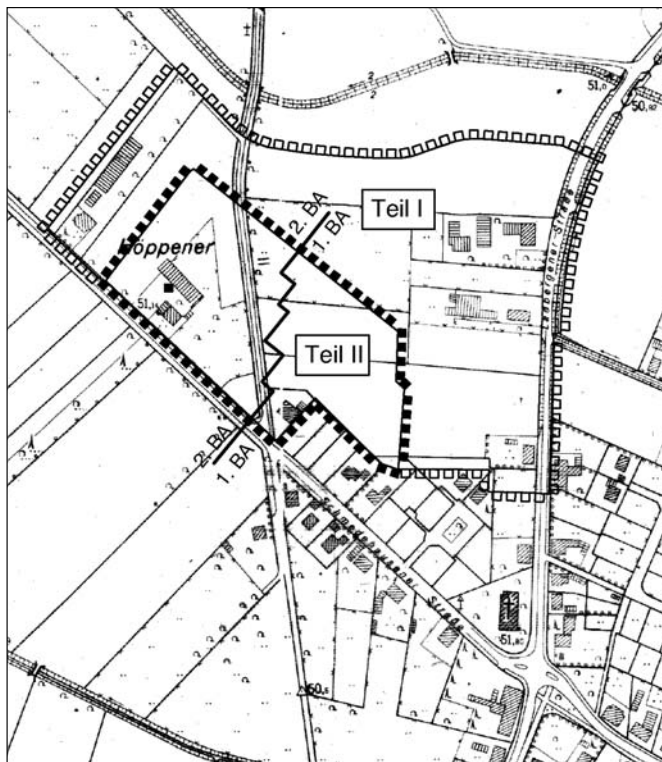


Bebauungsplan Nr. 41

»Ostbevern-Brock Northwest, Teilplan II«

Entscheidungs- begründung

Gemeinde Ostbevern



1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Lage des Planbereiches und derzeitige Situation	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
1.4	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.5	Umweltverträglichkeitsprüfung	4
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	6
3.	Erschließung	6
3.1	Straßenanbindung	6
3.2	Fußwege	7
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7
4.	Belange von Natur und Landschaft	7
4.1	Öffentliche Grünflächen	7
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8
4.3	Eingriffsreglung	8
5.	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Strom, Gas und Wasser	9
5.2	Abwasserbeseitigung	9
5.3	Abfallbeseitigung	10
6.	Immissionsschutz	10
7.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
8.	Bodenordnung	11
9.	Denkmalschutz	11
10.	Flächenbilanz	12
11.	Regelung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB	12

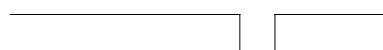
Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Pflanzliste

Empfehlungen zur Wahl von Baumaterialien

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Lage des Planbereiches und derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Brock, nordöstlich der L 830 / Schmedehausener Straße.

Das Plangebiet wird dreiseitig im Nordwesten, Nordosten und Osten vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 Teilplan I umschlossen und stellt somit die Weiterführung des Bebauungsplanes dar (s. Pkt. 1.4).

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich als Acker genutzt (s. Plandarstellung im Anhang). Im Umfeld eines Wohnhauses an der Schmedehausener Straße liegt eine Obstwiese. Entlang des Wirtschaftsweges, der das Plangebiet zentral quert, verlaufen Krautsäume, abschnittsweise überstellt von Hecken.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Vorrangiger Planungsanlass ist die konkrete Absicht – nachdem für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Metallbaubetrieb, Lohn-Fuhrunternehmen) notwendige bauliche Erweiterungen eine planungsrechtliche Absicherung erhielten, die sich mit der vorhandenen und künftig geplanten Wohnnutzung verträgt –, jetzt die „Restfläche“ als Angebot für die weitere Wohnbauflächenabrundung der Ortslage Brock zu entwickeln.

Das zunächst erarbeitete Strukturkonzept für diesen Bereich weist die Möglichkeiten der ergänzenden Wohnbebauung zwischen den beiden gewerblichen Ansätzen auf. Gleichzeitig sollte im Norden eine Verklammerung der gewerblichen Nutzungen entstehen, die jedoch speziell für nachgefragte Einrichtungen des Reitsports und der Pferdezucht vorgehalten werden sollen, da nach gemeindlicher Planungsabsicht die allgemeine gewerbliche Entwicklung im Hauptort Ostbevern-Dorf als Entwicklungsschwerpunkt erfolgen soll.

Die Erschließung der geplanten baulichen Entwicklung erfolgte für die Wohnbebauung im ersten Abschnitt von der Ladbergener Straße/L 811 im Osten. Die Erschließung wird nach vorliegendem Bebauungsplan künftig weiter nach Nordwesten geführt. Hier erhält der Wirtschaftsweg, der z.Z. spitzwinklig verkehrsfunktionell ungünstig auf die L 830/Schmedehausener Straße stößt, eine neue Anbindung, um auch für das Lohn-Fuhrunternehmen eine verkehrsfunktionell ausreichende Erschließung zu sichern.

1.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern erfasst den Planbereich westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges noch nicht als Wohnbaufläche. Eine Änderung des FNP wird auf Grund der im folgenden begründeten Detailplanung erforderlich (s. Pkt. 1.4).

Eine landesplanerische Zustimmung liegt vor, jedoch enthält der Bebauungsplan eine Regelung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB, nach der eine Abschnittsbildung zur stufenweisen Realisierung je nach Bedarf erfolgt (s. Pkt. 11).

1.4 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf der Grundlage dieses in Pkt. 1.2 erläuterten Planungszieles hat der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 Teil II nach den Vorschriften des § 30 BauGB beschlossen, um abschnittsweise Planungsrecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Teil I“ umfasste zunächst den an der Ladbergener Straße liegenden Bereich mit dem ersten Abschnitt der neuen Wohnbebauung und der planungsrechtlichen Absicherung der drei bestehenden Gewerbebetriebe, die durch eine neue gewerbliche Baufläche für Reitsport- / Pferdezuchtbetriebe verklammert werden.

Der Bebauungsplan „Teil II“ wird nur zum Teil aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, wie im Pkt. 1.3 erwähnt. Entsprechend den Ausführungen in Pkt. 1.2 bzw. 1.3 soll die Änderung des Flächennutzungsplanes (20. Änderung) parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Auf die beiden Realisierungsabschnitte wurde bereits hingewiesen.

Eine landesplanerische Abstimmung ist unter der Voraussetzung erfolgt, dass das Angebot an zusätzlicher Wohnbaufläche vorerst nur in Abschnitt I zur Deckung des Bedarfs für die ortsansässige Bevölkerung Brock erforderlich ist. (s. Pkt. 1.3 und Pkt. 11)

1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, da die hierfür erforderlichen Größenwerte (s. Pkt. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 UVPG) durch die vorliegende Planung nicht erreicht werden. Die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind jedoch im Hinblick auf das genannte Planungsziel nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unabhängig vom Bedarf wird hier auch keine weitere Standortgunst für derartige Nutzungen gesehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

• Gebäudehöhen

Im Hinblick auf die dörfliche Ortsrandlage werden die Firsthöhen auf max. 10 m beschränkt (bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße). Die Bezugshöhen werden von der Gemeinde angegeben.

Für das Allgemeine Wohngebiet bedeutet dieses die ortsbildgemäße ein- einhalbgeschossige Bauform, in der das Dachgeschoss mit 75 % der Grundfläche lt. BauO NRW noch zu nutzen ist.

• Bauweise

Als Bauweise werden die im Brock ausschließlich nachgefragten eingeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt. Zulässig sind pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten, wenn die Grundstücksgroße mind. 400 qm umfasst. Diese Festsetzung soll eine dorfuntypische Verdichtung in diesem Bereich mit Kleinstwohnungen verhindern und gleichzeitig damit weitere negative Auswirkungen (z. B. Stellplatzbedarf im Wohnstraßennetz) verhindern.

Das Angebot im Teilplan II beträgt ca. 45 Baugrundstücke, d.h. geschätzt ca. 60 Wohneinheiten bei durchschnittlichen Grundstücksgroßen von ca. 500 qm. Die Anzahl der Wohneinheiten ist abhängig vom Anteil der Doppelhäuser bzw. der Anzahl der Anliegerwohnungen.

• Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit der Obergrenze lt. BauNVO 0,4 festgesetzt, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Bauland zu folgen.

Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (50 %) für die Versiegelung der Grundstücksflächen durch Gara-

gen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird auf 25 % reduziert. Die verbleibenden maximal 25 Prozentpunkte bis zur zulässigen Gesamtüberschreitung von 50 % sind nur dann zulässig, wenn die Flächen von Stellplätzen, Garagen- und Carportzufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine oder Pflasterung mit breiten Fugen (mindestens 1 cm breit) ausgeführt werden. Diese aus ökologischen Gründen zumutbare Einschränkung entspricht jedoch im Ergebnis dem durchschnittlich feststellbaren Versiegelungsgrad.

- **Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden so großzügig festgesetzt, dass für die künftige Realisierung größte Flexibilität gegeben ist.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Ziel der baugestalterischen Festsetzungen als wesentliche städtebauliche Elemente ist die Entwicklung eines homogenen neuen Wohnquartiers. Als wichtige baugestalterische Festsetzung sollen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB die Dachform und die Dachneigung zur Entwicklung einer einheitlichen Dachlandschaft am Ortsrand im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem werden Aussagen zur Materialwahl für die Außenwände und Dacheindeckung gemacht.

Die Festsetzungen zur Einfriedigungen von Vorgärten sollen verhindern, dass die relativ schmalen Wohnstraßen durch Mauern optisch eingeengt werden.

Im übrigen sollen Gestaltungsfestsetzungen gleichzeitig zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander beitragen und regional-untypische „Ausrutscher“ verhindern.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Im Osten und Südwesten des Plangebietes verlaufen zwei Landesstraßen L 811 / Ladbergener Straße und L 830 / Schmedehausener Straße.

Wie bereits unter Pkt. 1.2 erwähnt, erfolgt die Erschließung über die Verlängerung der auf der Grundlage eines Rahmenkonzeptes bereits planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Teil I gesicherten Wohnstichstraße (Pfarrer-Harrier-Straße) von der Ladbergener Straße aus.

Im westlichen Abschnitt wird – wie erwähnt – der Wirtschaftsweg neu an die L 830 / Schmedehausener Straße angebunden, um die spitzwinklige Zufahrt zu verbessern und zukünftig dem Lohnfuhrunternehmen eine bes-

sere Zufahrt zu sichern. Von hier aus führt eine Erschließung in das neue Wohngebiet.

Eine zentrale Erschließungsstraße als westliche Fortsetzung der Erschließung des Teilgebietes I bis zum verlegten Wirtschaftsweg im Nordwesten mit Anbindung an die L 830 / Schmedehausener Straße wird über drei platzartige Versätze gestaffelt, um nicht nur eine temporeduzierende Gestaltung und damit eine Verhinderung von Schleichverkehr, sondern auch eine städtebauliche Orientierung durch Raumfolgen zu erreichen. Die durchgehende Erschließung von der westlich im Teil I planungsrechtlich gesicherten Pfarrer-Harrier-Straße erfolgt unter dem Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Wegfall von Suchverkehren insbesondere Rettungsdienst). Im Baugebiet Teil II entstünde eine nicht vertretbare Stichstraßensituation von ca. 350 m

Entlang der Schmedehausener Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Lediglich ein bestehendes Wohnhaus behält seine Zufahrt.

Für den Ausbau der Schmedehausener Straße und einen Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Ausbauplanung. Die benötigten Flächen werden im Bebauungsplan gesichert.

3.2 Fußwege

Eine Rad- und Fußwegeverbindung wird teilweise durch die im Bebauungsplan Teilplan I gesicherte Ost-West-Wegeverbindung am nordöstlichen Rand des vorliegenden Bebauungsplanes Teilplan II übernommen und durch eine kurze Anbindung aus dem Wohnstraßennetz bis zur Schmedehausener Straße / L 830 weitergeführt, um dort mit Querungshilfe nach Süden eine Ortsrandwegeverbindung wieder aufzunehmen.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Schmedehausener Straße / L 830 befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Bereich der alten Schule eine Bushaltestelle mit Anbindungen nach Ostbevern-Dorf und Telgte.

4. Belange von Natur und Landschaft

Für die Inanspruchnahme der Freiflächen im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Brock wurde im Bebauungsplan Teilbereich I eine neue Ortsrandgestaltung festgesetzt, um die geplanten Nutzungen landschaftlich einzubinden. Gleichzeitig markiert die Grüngestaltung des nordwestlichen Ortsrandes auch die endgültige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich. Zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes zur Schmedehausener Straße

und zur westlich gelegenen Nutzung verläuft entlang der Süd- und der Westgrenze ein 5-10 m breiter Pflanzstreifen.

4.1 Öffentliche Grünflächen

Im Westen des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Der unter Pkt. 6 erläuterte Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Entlang der Schmedehausener Straße wird eine ca. 5 m breite Anpflanzung festgesetzt, die sowohl die Südgärten der geplanten Bebauung abschirmt als auch das grüne Straßenbild der Einfahrtsstraße in die Ortslage prägen soll.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die folgenden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt beitragen:

- Im Vorgartenbereich, 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist auf jedem Grundstück ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (s. Anhang) zu pflanzen.
- Auf den Grundstücken ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- Auf den mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste mit einem Abstand der Einzelpflanzen untereinander von max. 1,00 m zu pflanzen und zu unterhalten.
- Alle Pflanzmaßnahmen haben mit Abschluss der Hochbaumaßnahme spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer oder textlicher Festsetzung als Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

4.3 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff BNatSchG verbunden, der nach § 1a BauGB auszugleichen ist.

Mit der Ackerfläche ist großflächig ein Biotoptyp nachrangiger Wertigkeit betroffen (s. Plandarstellung im Anhang). Kleinflächig befinden sich am westlichen Wohnhaus an der Schmedehausener Straße eine Obstwiese, ein Hausgarten und einige Bäume im Verkehrsbegleitgrün. Das Umfeld des östlich gelegenen Wohnhauses wird als Hausgarten genutzt. Entlang des Wirtschaftsweges, der das Plangebiet zentral quert, verlaufen Krautsäume, abschnittsweise überstellt von Hecken.

Die Anlage von privaten Gärten schafft neue, wenn auch durch die geplante Nutzung gestörte Lebensräume mit Nahrungs-, Nist- und Schutzfunktionen vor allem für Vögel und Kleinsäuger.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Biotopwertpunktedefizit von -6.394 Biotopwertpunkten, für das plangebietsexterne Flächen im Kompensationspool „Halstenbeck“ zur Verfügung stehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB werden die festgesetzten Anpflanzungen in der „Öffentlichen Grünfläche“ dem Eingriffsverursacher „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet. Die anteilmäßigen externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Kompensationspool „Halstenbeck“ in der Gemarkung Ostbevern, Flur 44, Flurstück 27 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas und Wasser

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbevern GmbH. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

Eine Trafostation zur Stromversorgung wird im südwestlichen Planbereich gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

• Schmutzwasser

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

• Niederschlagswasser

Die Niederschlagswässer des Plangebietes werden über Regenwasserkanäle dem an den nordöstlichen Plangebietsrand angrenzenden festgesetzten Graben außerhalb des Plangebietes zugeführt, der in die weiter nörd-

lich verlaufende „Deppengaugosse“ einmündet. Die Ausgestaltung des Grabens gewährleistet gleichzeitig die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Auf einer kleinen Fläche westlich des Grabens wird zusätzlich Retentionsraum für mögliche Hochwässer geschaffen.

Die künftigen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrages die zu entwässernde, versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

Ein Containerstandort für Recycling-Material wird am nordwestlichen Plangebietsrand gesichert.

6. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde gutachterlich bereits für den Teilplan I untersucht.

Während für die neue nördliche gewerbliche Nutzung im Teilplan I ausschließlich „Reitsport und Pferdezucht“ im Sinne von nicht wesentlich störenden Einrichtungen zulässig ist, wurde durch Gutachten* die bestehende gewerbliche Nutzung sowohl im Osten entlang der Ladbergener Straße als auch im Nordwesten (landwirtschaftliches Lohnunternehmen) als vertraglich planungsrechtlich abgesichert.

Im Teilplan II ist als zusätzlicher Schutz im vorliegenden Bebauungsplan zum westlich liegenden Lohnfuhrunternehmen ein 3,50 m hoher begrünter Lärmschutzwall festgesetzt**.

• Verkehrslärmimmissionen

Für den Teilplan I wurde bereits eine Vorbelastung durch die beiden Landesstraßen Ladbergener Straße / L 811 und Schmedehausener Straße / L 830 festgestellt.

Auf Grund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der L 830 ist für die geplante Wohnnutzung von Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

Das genannte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Nachtrichtwerte überschritten werden, so dass lt. Gutachten Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich werden, die ohnehin aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden. Jedoch sind hier Lüftungseinrichtungen mit

* Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen, März/April 2000 einschließlich ergänzendes Gutachten vom 27.9.2000.

** Ergänzung Gutachten vom 12.06.03 und 18.07.03

Schalldämpfung notwendig, um ein nächtliches Öffnen der Fenster zu ermöglichen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan bezieht sich auf die lt. Gutachten im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäudefronten zur Schmedehausener Straße. Hier sind die genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

In der Abwägung mit der geringfügigen Richtwertüberschreitung und dem sparsamen Umgang mit städtebaulich sinnvollem Baulandangebot sind die passiven Lärmschutzmaßnahmen zumutbar. Lärmschutzwälle sind aus Ortsbildgründen entlang der Schmedehausener Straße nicht vertretbar.

7. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze, südlich des gewerblichen Bereiches an der Ladbergener Straße befindet sich eine ehemalige Zufahrt sowie eine geschotterte Fläche. Diese wurden seinerzeit mit Fahrbahnschutt der „alten“ Ladbergener Straße sowie mit Schotterresten befestigt. Durch Bodenuntersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Teilplan I wurde eine Gefährdung bzw. die Unbeachtlichkeit von Bodenverschmutzungen geprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefahr von dem kontaminierten Material nicht ausgeht, wenn die empfohlene Versiegelung erfolgt. Die Altlastenfläche ist inzwischen eingezäunt und somit vor Zutritt von unbefugten Personen gesichert.

Sonstige Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Allerdings ist auf Grund von Luftbilddauswertungen eine Kampfmittelbeeinflussung erkennbar. Somit ist eine systematische Absuche vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich.

8. Bodenordnung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches ist auf Grund der derzeitigen Parzellenzuschnitte eine Umlegung i.S.d. BauGB erforderlich, die zur Zeit vorbereitet wird.

9. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Landesdenkmalschutzgesetzes zu beachten.

10. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	3,46 ha	–	100,0 %
– Allgemeines Wohngebiet	2,72 ha	–	78,6 %
– Öffentliche Grünfläche	0,24 ha	–	6,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,50 ha	–	14,5 %

11. Regelung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Wie in Pkt. 1.3 und 1.4 erläutert, erfolgte die landesplanerische Zustimmung zur Umsetzung des Bebauungsplanes unter der Voraussetzung der Abschnittsbildung nach Bedarf. Außerdem sind Voraussetzungen zum Immissionsschutz zu schaffen (s. Pkt. 6).

Danach wird die bauliche Nutzung im 2. Bauabschnitt erst zulässig, wenn

- der landwirtschaftliche Lohnunternehmer auf seinem Betriebsgrundstück an der Aa Nr. 4 eine Halle zur Absicherung des Lärmes gebaut hat,
- die Gemeinde Ostbevern entlang der Schmedehausener Straße entsprechend dem Bebauungsplan einen Lärmschutzwall errichtet hat,
- die Umlegung für das Baugebiet abgeschlossen ist,
- auf 70 % der Grundstücke im 1. Bauabschnitt mit der Bebauung begonnen worden ist.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Mai 2006

Ostbevern, im Mai 2006

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes (34.570 qm) reduziert, da im Bereich des bestehenden Wohnhauses (1.000 qm) an der Schmedehausener Straße kein Eingriff i.S.d. BNatSchG vorliegt (s. Plandarstellung).

Der eingriffsrelevante Bereich beträgt somit 33.570 qm.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

			Bewertungsparameter		
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
1	1.	Versiegelte Flächen	2.695,0	0,0	0,0
2	4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	28.085,0	0,3	8.425,5
3	6.	Gartenflächen	370,0	0,4	148,0
4	12.	Streuobstwiese	1.110,0	2,0	2.220,0
5	18.	Hecken	390,0	0,7	273,0
6	23.	Verkehrsgrün	680,0	0,3	204,0
7	24.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	240,0	0,5	120,0
Summe G1			33.570,0		11.390,5

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bewertungsparameter

Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschl. Überschreitung um 25 % => GRZ 0,5			26.225,0		3.409,0
–	1.	Versiegelte Flächen	13.115,0	0,0	0,0
–	2.	Teilversiegelte Flächen (25 %punkte der zulässigen Überschreitung)	2.620,0	0,1	262,0
–	6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Misch-/Wohngebieten (Hausgärten)	10.490,0	0,3	3.147,0
Verkehrsfläche			4.920,0		22,0
–	1.	Versiegelte Fläche	4.700,0	0,0	0,0
–	2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen (F/R-Wege)	220,0	0,1	22,0
Öffentliche Grünfläche			2.425,0		1.565,5
–	7.	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	440,0	0,4	176,0
–	18.	Anpflanzungen Hecken/Eingrünungen	1.985,0	0,7	1.389,5
Summe G2			33.570,0		4.996,5

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	4.996,5	-	11.390,5	=	-6.394,0
Ausgleichsdefizit	-6.394	Biotopwertpunkte			

Pflanzliste

Geeignete kleine Laubbäume für Hausgärten (Höhe und Breite < 10 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“	Eingrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Crataegus laevigata</i> „Paul’s Scarlet“	Zweigrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus domestica</i>	Apfelkultursorte
<i>Pyrus domestica</i>	Birnenkultursorte
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Geeignete mittelgroße Bäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Geeignete Obstbäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

<i>Malus domestica</i>	Apfelkultursorten
<i>Pyrus domestica</i>	Birnenkultursorten
<i>Prunus domestica</i>	Kirschen bzw. Pflaumen i. Sorten

Heimische Straucharten

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder



Geeignete Ziersträucher

<i>Chaenomeles lagenaria</i>	Zierquitte
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Ribes sanguineum</i>	Blutjohannisbeere
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Pracht-Spiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

Schnitthecke

Aus gestalterischen Gründen ist zumindest eine quartiersweise einheitliche Heckenpflanzung anzustreben, mögliche Arten sind:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Thuja occidentalis</i>	Lebensbaum

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünungen

nach Nordosten, Norden und Nordwesten exponierte Fassadenbereiche:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

nach Süden exponierte Fassadenbereiche:

<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Echter Jasmin
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein
<i>Rosa</i> in Sorten	Kletterrosen
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Von der Fassadengestaltung her sind dafür die Voraussetzungen zu schaffen.



Laubbäume für den Straßenraum / Stellplatzflächen

<i>Acer platanoides spec.</i>	Spitzahorn (Sorte)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Aesculus hippocastanum</i> „Baumannii“	Rosskastanie (Sorte)

Mindestqualität für die Neu- und Ersatzanpflanzungen

- **Straßenbäume:** H, 3 x v, StU 14 -16 cm
- **Laubbäume für Hausgärten:** H, 3 x v, StU 12 - 14 cm
- **Laubbäume für Kinderspielplätze, Grünflächen und Pflanzstreifen:** H, 3 x v, StU 14 - 16 cm
- **Sträucher für Pflanzstreifen, (80 % Sträucher, 20% Heister):**
Str, 2 x v, 60 - 100 cm, Hei 2 x v, 125 - 150 cm m.B
- **Heckenpflanzen für Schnitthecken:** Heckenpflanzen, 2 x v, 60 - 100 cm
- **Obstbäume (Hochstämme):** H, 2 x v, StU 8 - 10 cm



Empfehlungen zur Wahl von Baumaterialien

Baumaterialien

kein Tropenholz	Verwendung heimischer und europäischer Holzarten
Holzschutz (außen und innen)	Vorrang für konstruktiven Holzschutz vor Einsatz von Holzschutzmitteln; kein teerölhaltigen Holzschutzmittel; keine wasserlöslichen Holzschutzmittel mit Fluorsalze keine chemischen Holzschutzmittel in Innenräumen
Bodenbeläge	keine mit Permethrin behandelte Teppichböden; Bodenbelag-Alternativen aus Linoleum, Kork, Holz (Parkett, Dielen), Stein
Lacke	keine Nitrolacke oder Kunstharz- und Alkydharzlacke
Kleber	kein Kleber mit hohem organischen Lösungsmittelanteil (> 5%)
PVC	keine Bodenbeläge und Tapeten aus PVC Holz-Fenster aus europäischen Holzarten statt Kunststoff-Fenster aus PVC
Formaldehyd	keine formaldehydhaltigen Baustoffe oberhalb zulässiger Grenzwerte (insbesondere keine kunstharzgebundenen Spanplatten)
FCKW	keine Bau- und Dämmstoffe, die mit Fluor-Chlor-Kohlen-Wasserstoffen (FCKW) hergestellt sind (insbesondere kein mit FCKW aufgeschäumten Kunst-Dämmstoffe)
Isocyanat	keine Isocyanathaltige Dämm- und Werkstoffe (insbesondere kein Hartschaumplatten, Ortschäume, Reaktionskleber und Spanplatten auf Polyurethan-Basis)
Glas- und Steinwolle etc.	kein Einbau von Dämmstoffen aus künstlichen mineralischen Fasern, bei denen die Dämmung mit Raumluft in direkter Verbindung steht
Blei	keine Bleiverglasung-, Verrohrung etc.
Kupfer	keine Kupfermaterialien für die Niederschlagswasserbeseitigung und Dacheindeckung
Glasfaserverstärkte Polyesterplatten	keine Verwendung bei Balkonbrüstungen und Überdachungen