

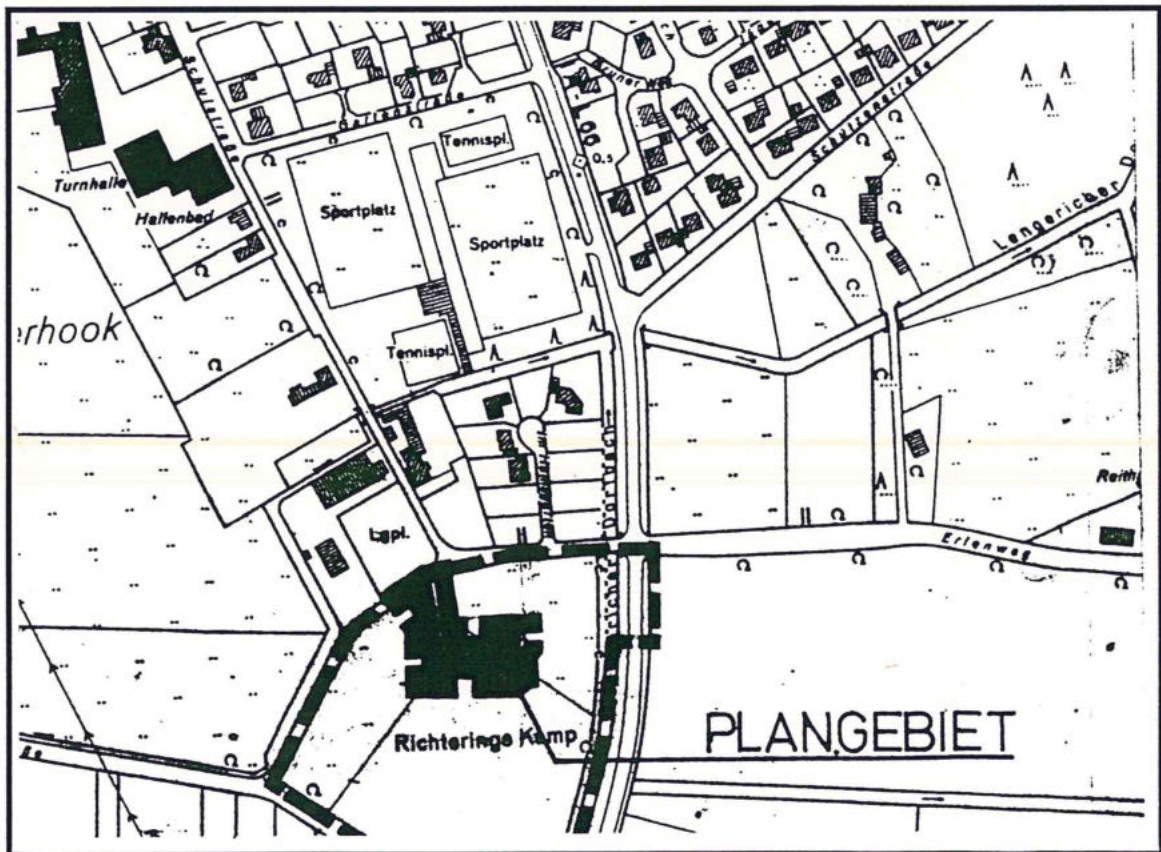
URSCHRIFT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14
'Richterings Kamp'

der Gemeinde Lengerich
Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Gestalterischen Festsetzungen
5. Textliche Festsetzungen
6. Erschließung
7. Verfahren
8. Durchführung
9. Abwägung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Richterings Kamp' liegt im Süden der bebauten Ortslage von Lengerich, westlich der Frerener Straße (L 66), südlich der Schulstraße und nördlich der Uttruper Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Norden des Geltungsbereiches und umfaßt die Flurstücke 80/7, 80/8, 80/9 und 80/10 der Flur 42, Gemarkung Lengerich (siehe Flurkartenausschnitt).

2. Planungserfordernis

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches im Bebauungsplan 14 hatte die Gemeinde Lengerich erworben. Bei der Zuteilung stellte sich der Bedarf anders dar, als im Bebauungsplan ursprünglich eingeplant. Es wollten viel mehr Bauinteressenten eingeschossige Gebäude errichten, als ursprünglich vorgesehen. So sollen die vier vorgenannten Flurstücke von einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in eine eingeschossige umgewandelt werden.

3. Planungsabsichten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Richterings Kamp' war zunächst ein höherer Bedarf an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert worden. Dieser Bedarf wurde an anderer Stelle in der Gemeinde gedeckt.

So war es erforderlich eine Umschichtung der Wohnbedürfnisse im Sinne des § 1(5) Abs. 2 des BauGB vorzunehmen vom Bau von Mietwohnungen hin zur Eigentumsentwicklung der Bevölkerung durch eingeschossige Einfamilienhäuser.

Der Bebauungsplan sah als Ursprungsplan bereits eine eingeschossige Wohnbebauung und eine zweigeschossige vor. Durch die Änderung wird lediglich die Anzahl der zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke gegenüber den eingeschossigen vorschoben.

Die Grundzüge der Planung, Wohnbauland auszuweisen, wird daher nicht verändert.

Die Gemeinde Lengerich beabsichtigt den Interessen der zukünftigen Bauherren zu folgen und dem Bedarf entsprechend vier Grundstück von einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in eine eingeschossige umzuwandeln. Dabei sollen die beiden Grundstücke, die unmittelbar von der Schulstraße im Norden erschlossen werden, weiterhin zwingend zweigeschossig bleiben, nur die übrigen, von den Planstraßen und der Weiterführung der Schulstraße erschlossenen Grundstücke werden in eine eingeschossigkeit umgewandelt.

Die vier oben angegebenen Grundstücke haben eine Größe zwischen 648 und 689 m², die in der Zweigeschossigkeit verbleibenden 927 und 932 m². Auch aufgrund der geringeren Größe soll hier eine eingeschossige Bebauung erfolgen.

Mit der Zahl der Vollgeschosse wird auch die Geschosßflächenzahl von 0,8 auf 0,5 reduziert und damit der übrigen eingeschossigen Bebauung des Plangebietes angepaßt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben für den Teilbereich erhalten. Es bleibt damit weiterhin bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), gemäß § 4 der BauNVO.

Auch die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert.

Die Gebäude sollen weiterhin in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können.

Der überbaubare Bereich sowie die Stellung der baulichen Anlagen wurde ebenfalls nicht verändert.

4. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 sahen einheitlich für die zwei- und eingeschossige Bebauung Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vor. Auch diese gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert für die 1. Änderung fort.

6. Erschließung

Die gesamte Erschließung wird durch die Änderung nicht wesentlich berührt. Durch die Reduzierung der Zweigeschossigkeit in die Eingeschossigkeit verringern sich die Einwohnergleichwert geringfügig. Die zu erwartende Oberflächenabflußmenge bleibt durch die unveränderte Grundflächenzahl konstant.

7. Verfahren

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 'Richterings Kamp' wird als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht verändert wurden.

Grundzug der Planung war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Es wurde lediglich die Grenze zwischen der Ein- und Zweigeschossigkeit verschoben und damit das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich durch Reduzierung der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Geschöße verändert.

Die Verkehrs- und Grünflächenausweisung bleibt erhalten. Die Infrastruktur wird nicht betroffen.

8. Durchführung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gesamtfläche im Besitz der Gemeinde Lengerich ist und die Grundstücke bereits geteilt wurden.

Entschädigungsgleiche Eingriffe erfolgten durch die Reduzierung dadurch ebenfalls nicht.

9. Abwägung

Die grundlegende Abwägung erfolgte zum Ursprungsplan 'Richterings Kamp'. Sie wird durch die Reduzierung der Zweigeschossigkeit in eine Eingeschossigkeit nicht berührt, da es insgesamt weiterhin bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) verbleibt.

Das gilt auch für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, zumal die Grundflächenzahl nicht geändert wird.

Alle übrigen Aussagen der Begründung zum Ursprungsplan bleiben unverändert erhalten.

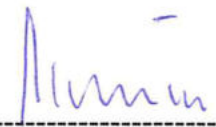
Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
49076 Osnabrück
im März 1995



- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 19.07.1995

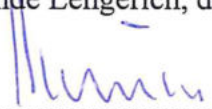


- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Richterings Kamp' gemäß § 13 (1) BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Nachbarn zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

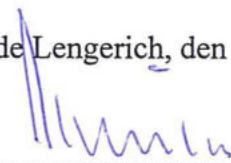
Gemeinde Lengerich, den 19.07.1995



- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Richterings Kamp' gemäß §§ 10 und 13 BauGB vom 13.06.1995 zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den 19.07.1995



- Gemeindedirektor -