

Entwurf

Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB für das Gebiet „Am Schafhaus“ in der Gemeinde Westhausen

1. Erfordernis der Planung

Es ist vorgesehen, das vorh. Nebengebäude (Scheune) auf den Flurstücken 326/7 und 326/9 für Tierhaltung und im Dachgeschoss als Hobbyraum zu nutzen. Die Grundstücke liegen bauordnungsrechtlich im Außenbereich.

Um Baurecht für die betreffenden Grundstücke (326/7 u. 326/9) zu erlangen, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geplant. In diesem Zusammenhang sollen auch die Flurstücke Nr. 324/6, 325/4, 326/5, 326/6, 326/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 326/10, 328/2, 338/2, 338/6, 338/7, 339/11, 339/12 und 339/15 mit beplant werden, um die Eigenentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Diese Flurstücke bilden so eine Abrundung des Ortsbildes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.100m²

2. Ziel und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Westhausen gibt es zurzeit keine übergeordnete Bauleitplanung. Die betreffenden Flächen nordöstlich der Schlechtsarter Straße befinden sich derzeit im Außenbereich. Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht durch Aufstellung von städtebaulichen Satzungen, die für eine Bebauung vorgesehenen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Umgebung ist geprägt von einer dörflichen Bebauung. Östlich des Geltungsbereiches ist ein Stützpunkt der Johanniter Rettungswache, eine Kindertagesstätte sowie Wohnbebauung angesiedelt. Südlich befinden sich Wohngebäude sowie ein Gewerbeobjekt (nichtstörendes Gewerbe). Der südwestliche Bereich ist durch Wohnbebauung geprägt. Durch das Aufstellen der Ergänzungssatzung soll das vorhandene Gebäude in den Innenbereich einbezogen und die Möglichkeit für eine weitere Wohnbebauung mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Der betreffende einzubeziehende Bereich wird im Rahmen der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche festgesetzt und entspricht somit der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches. Die geplante Bebauung muss sich in Bezug auf Größe, Maßstäblichkeit, Gestaltung und Standort in das Ortsbild einfügen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Weg Flurst.-Nr. 338/2 in Anbindung an die Schlechtsarter Straße. Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes auf dem Flurst.-Nr. 326/7 ist im Bestand vorhanden. Eine weitere Erschließung des Satzungsgebietes ist im Rahmen des Antragsverfahrens auf Baugenehmigung abzuklären. Die Ausführung und Kostenübernahme der wasser- und abwassertechnischen Erschließung erfolgt mittels Erschließungsvertrag zwischen Bauherren und WAVH. Zur Löschwasserversorgung befinden sich ein Oberflurhydrant auf dem Flurstück 968/5 (Nähe Kita) sowie je ein Unterflurhydrant auf den Flurstücken 2105/2 und 645/30 (Schlechtsarter Straße).

Auf den Flurstücken Nr. 339/12, 338/7, 338/2, 326/5, 328/2 und 326/6 darf im Bereich der vorh. Trinkwasserleitung 100 AZ ein Freiraum von beidseitig mindestens 3,0 m für Betrieb und Unterhalt weder über- noch verbaut werden.

Aufgrund der örtlichen verkehrsbedingten Gegebenheiten (Sackgasse ohne Wendemöglichkeit) ist für die geplante Bebauung ein Sammelstellplatz im Bereich der Anbindung an die Schlechtsarter Straße zur Entleerung der Abfalltonnen festgelegt.

5. Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche im Geltungsbereich wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Grünfläche bzw. private Fläche für Garten und Tierhaltung genutzt. Für die Flächeninanspruchnahme und als Ersatz für den Eingriff in die Natur sind vom Verursacher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu leisten.

Je angefangene 100m² überbaute und versiegelte Fläche sind mindestens 2 einheimische standortgerechte gebietstypische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für Gartenanlagen, Bepflanzungen von Einzäunungen bzw. als Abgrenzung von gepl. Baugrundstücken sind einheimische Sträucher, Rank- und Klettergehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Gehölzliste

Bäume:

Birke	(Betula Pendula)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	(Acer plantanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
europ. Lärche	(Larix decidua)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus Aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Lebensbaum	(Thuja plicata)
Obstbäume alle Kultursorten	

Sträucher:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneebeere	(Symphoricarpus albus Laevigatus)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schneeball	(Viburnum lantana)
Stachelbeere	(Ribus uva crispi)
Hundrose	(Rosa canina)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Spierstrauch, versch. Arten	(Spiraea spec.)

Rank- und Klettergehölze:

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Waldreben – Sorten	(Clematis – Hybriden)
Immergrüne Kletterspindel	(Euonymus fortunei vegetus)
Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelier, in Sorten	(Lonicera spec.)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Schling – Knöterich	(Polygonum aubertii)
Kletterrosen, in Sorten	(Rosa)
Spalierobst, in Sorten	

Die Festsetzungen der Grünordnung sind bindend. Es ist bereits nach Rohbaufertigstellung mit der Bepflanzung zu beginnen. Die gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten. Eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

Oberflächenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Niederschlagswasser ist weitestgehend vor Ort ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zu versickern bzw. zur Gartenbewässerung aufzufangen.

Bedheim, 14.06. 2021

Rita Gladitz
Architektin