

Bebauungsplan Nr. 21

„Wischhaus“

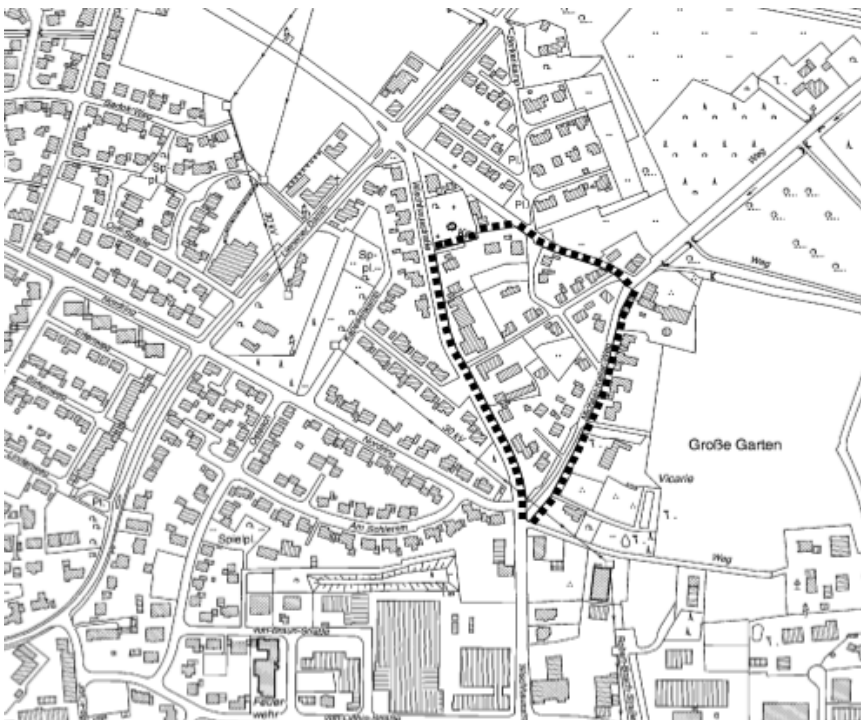
– 4. vereinfachte Änderung

Entwurf
Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: 09.10.2012

Gemeinde Ostbevern



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Derzeitige Situation und Planungsanlass	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkt	5	
3	Sonstige Belange	5	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2	Erschließung und ruhender Verkehr	5	
3.3	Natur und Landschaft	5	
3.4	Ver- und Entsorgung	5	
3.5	Immissionsschutz	6	
3.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6	
4	Bodenordnung – Fragen der Durchführung	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 26.06.2012 beschlossen, für den seit 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“ eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB (4. Änderung) durchzuführen.

Im gesamten Planbereich soll statt der festgesetzten Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit ermöglicht werden.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung liegen – wie im Folgenden begründet – vor, das sind

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Mögliche Anregungen und Hinweise werden nur in die Abwägung einbezogen, wenn die sich auf den im Folgenden erläuterten Änderungspunkt beziehen.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO seinerzeit festgesetzte Plangebiet „Wischhaus“ liegt am Nordostrand der Ortslage Ostbevern.

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst mit seinem Änderungspunkt (s. Pkt. 2 der Begründung) den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsanlass

Das Plangebiet am Nordostrand der Dorflage war zurzeit der Bebauungsplanaufstellung lediglich teilweise (u.a. entlang der Wischhausstraße) bebaut. Für diese Bereiche erfolgte auf Grund des Bestandes mit Hofstellen die Festsetzung für eine zweigeschossige Höhenentwicklung.

Die ergänzende Neubebauung sollte auf Grund der dörflichen Randlage lediglich eingeschossig – mit Steildach bis zu 50° möglich sein.

Inzwischen ist das Baugebiet vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der Wunsch nach wirtschaftlicher Ausnutzung der Baukörper führt zu den Nachfragen nach zweigeschossigem Ausbau aus bauordnungsrechtlicher Sicht, d. h. mehr als 75 % Ausnutzung des Dachgeschosses.

Diese Änderung führt nicht zu einer Änderung des städtebaulichen Bildes, da unter Beibehaltung der bisher festgesetzten max. Traufhöhe (3,30 m) und der maximalen Dachneigung (50°) eine größere Höhenentwicklung nicht zu erreichen ist, wenn eine normale Bautiefe von 12,0 m zugrunde gelegt wird. Außerdem regulieren die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,4 die übermäßige Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes.

Das Ortsbild wird somit über die weiterhin als Gestaltungsfestsetzung geregelte Dachneigung (40° - 50°) bestimmt.

Mit dieser Änderung sind keine privaten nachbarlichen Belange der Bestandsbebauung betroffen. Für die bisher eingeschossig nutzbaren Grundstücke wird insgesamt die Möglichkeit einer flexibleren Auslegung der bauordnungsrechtlichen Geschossigkeit angeboten.

Öffentliche Belange sind insofern nicht betroffen, als das Ortsbild keine negative Veränderung in der Dachlandschaft durch Einbau von Dachgauben und Baukörperhöhenentwicklung erfährt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung, da die Festsetzung der Baugebietskategorie nicht geändert wird.

• Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für den Planbereich folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- ein- und zweigeschossige Bauweise (mit Traufhöhenregelung für eingeschossige Bebauung)
- nur Einzelhäuser zulässig / zulässig max. 2 WE pro Gebäude, (die bei Bebauungsaufstellung vorhandene Bausubstanz wurde als offene Bauweise festgesetzt)
- Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl bestandsorientiert 0,4 bis 0,6.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung mit 35°-40° bzw. 50° (bestandsorientiert).

Die festgesetzten überbaubaren Flächen wurden überwiegend mit einer Bautiefe von ca. 15,0 m entlang den jeweiligen Erschließungsstraßen angeordnet, bzw. entsprechend dem Baubestand festgesetzt.

2 Änderungspunkt

Das unter Pkt. 1.3 geschilderte Änderungsziel für die Bereiche, die bisher als eingeschossig festgesetzt sind, erfordert folgende Änderung im Bebauungsplan:

- **Änderung von eingeschossig in max. zweigeschossig**

3 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind – wie im Folgenden aufgeführt - nicht betroffen.

Es gelten für den Planbereich weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“ aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die unter Pkt. 1.3 erläuterte Änderung der Geschossigkeit bleiben sämtliche Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert.

3.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt unverändert über die bestehenden Straßen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

3.3 Natur und Landschaft

Grünfestsetzungen sind durch die Änderung nicht betroffen.

Der Anteil des zulässigen Versiegelungsgrades wird nicht verändert.

Insgesamt sind die Belange von Natur und Landschaft durch die Änderung nicht betroffen.

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG wird nicht vorbereitet.

Durch die Änderung werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht vorbereitet.

3.4 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für den Planbereich weiterhin durch die Energieversorgung Ennigerloh Telgte Ostbevern GmbH & Co. KG sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Netz.

Da mit der Planung keine Veränderung der GRZ, d.h. der zulässigen Versiegelung, erfolgt, werden keine neuen Niederschlagswassermengen hervorgerufen. Anfallendes Niederschlagswasser wird daher entweder im Planbereich versickert oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

3.5 Immissionsschutz

Für den Planbereich bestehen keine über den zulässigen Grad hinausgehende Immissionen.

3.6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte sind im Änderungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten. Das gilt auch für Kampfmittelvorkommen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

4 Bodenordnung – Fragen der Durchführung

Für die Umsetzung des vorliegenden Änderungspunktes sind keine Belange der Bodenordnung betroffen. Die Umsetzung des Änderungspunktes bleibt den privaten Entscheidungen vorbehalten.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, 09.10.2012

Ostbevern, 09.10.2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Joachim Schindler
Bürgermeister
Gemeinde Ostbevern