

# **Bebauungsplan Nr. 25 „Lehmbrock I“**

## **6. vereinfachte Änderung**

## **Begründung**

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und Änderungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich und Änderungsziel</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
3.1	Änderungspunkt 1	4
3.2	Änderungspunkt 2	4
3.3	Änderungspunkt 3	4
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Weitere Belange</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>5</b>

## **1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 06.05.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „Lehmbrock I“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB vereinfacht zu ändern, um für eine konkrete bauliche Maßnahme am Amselweg – wie im Folgenden erläutert – die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich

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

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

## **2 Änderungsbereich und Änderungsziel**

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortsmitte Ostbevern, am östlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lehmbrock I“.

Der Änderungsbereich erfasst die alten Parzellen Nr. 379, 380 und 409 (teilweise) bzw die neuen Parzellen Nr. 947, 979 und 380 im Eckbereich Amselweg / Heideweg.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Wohnhaus Amselweg 9 aufzustocken und die vorhandenen Flachdächer sowie den geplanten Neubaustrakt mit einem flach geneigten Walmdach (20°) zu versehen.

Die westliche Bauzeile des Amselweges, in dem auch das Eckgrundstück Amselweg 9 liegt, ist seinerzeit als bereits bestehende Bebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lehmbrock“ einbezogen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt lag das Grundstück planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Somit entsprach die Bebauung Amselweg in einigen Punkten nicht den dann für die Neubebauung im Gesamtbereich aufgestellten Festsetzungen.

Es unterliegt der folgenden Abwägung, wie weit bei Umbauten die allgemein geltenden Festsetzungen zumutbar erreicht werden können.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Realisierung des Bauvorhabens ermöglichen.

### **3 Änderungspunkte**

#### **3.1 Änderungspunkt 1**

- *Änderung von I-geschossig in II-geschossig*

Die im Bebauungsplan festgesetzte I-Geschossigkeit, die zusätzlich den Ausbau des Dachgeschosses bis zu 75 % der Grundfläche erlaubt, kann mit dem geplanten Bauvorhaben nicht eingehalten werden.

Mit der neu festzusetzenden II-Geschossigkeit sind nachbarliche Belange nicht betroffen, da eine Verschattung aufgrund der Nordlage nicht zu erwarten ist. Die in der Gestaltungssatzung festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 9,0 m wird auch im Sinne des städtebaulichen Bildes eingehalten.

Das städtebauliche Bild ist ohnehin als heterogen zu bezeichnen, da die Bebauung am Amselweg, die mit der Bebauungsplanaufstellung „Lehmbrock I“ bereits vorhanden war, sich nicht in allen Punkten an den neuen Festsetzungen orientieren konnte.

#### **3.2 Änderungspunkt 2**

- *Festsetzung eines Garagenstandortes*

Nach Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wären Garagen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn sie nicht ausdrücklich außerhalb des seitlichen Grenzabstandes als GA/ST festgesetzt sind.

Somit wird eine bestehende Doppelgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet wurde, mit der Festsetzung „Fläche für Garagen (GA)“ planungsrechtlich abgesichert.

#### **3.3 Änderungspunkt 3**

- *Änderung der Dachneigung von 38-45° auf 20-45°*

Das bisher bestehende Flachdach soll im Zusammenhang mit der geplanten Aufstockung ein geneigtes Dach (20°) erhalten, allerdings nicht die bisher festgesetzten 38-45°.

Im Hinblick auf die heterogene bestehende Dachlandschaft ist mit dieser Unterschreitung der Dachneigung keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes zu erwarten.

### **4 Umweltbelange**

- **Umweltprüfung**

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ermöglicht, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen, zumal keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zu beachtenden Schutzgüter bestehen.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 18 ff BNatSchG verbunden.

## **5 Weitere Belange**

Weitere Belange sind nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW auch für den Änderungsbereich gelten, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung aufgehoben sind.

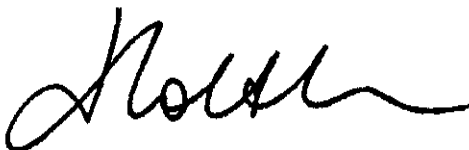
## **6 Verfahrensvermerk**

Die Änderung berücksichtigt private Belange ohne Auswirkung auf öffentliche Belange.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Mai 2008

Ostbevern, im Mai 2008



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

Gemeinde Ostbevern  
Bürgermeister  
(Jürgen Hoffstädt)