

Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“

– 35. vereinfachte Änderung

Begründung

Gemeinde Ostbevern

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss / Änderungsbereich	2
2	Änderungsanlass	2
3	Änderungspunkte	3
4	Sonstige Belange	3

1 Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 12.06.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ vereinfacht zu ändern (35. Änderung), um ein konkretes Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die Änderung betrifft die Parzelle 879 an der Hauptstraße / L 830 am südlichen Rand des Bebauungsplanes.

Die Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB liegt vor, da – wie im Folgenden erläutert –

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bestehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann abgesehen werden.

2 Änderungsanlass

Auf dem Betriebsgrundstück des bestehenden Brennstoffhandels Hauptstraße Nr. 69 soll eine Remise zum Unterstellen des Tankfahrzeuges und Abstellen von festen Brennmaterialien errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt zwischen dem Betriebsgrundstück an der Hauptstraße und dem Wohnhausgrundstück des Betriebsinhabers an der Keplerstraße Baugrenzen fest für einen freizuhaltenden Innenbereich.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher festgesetzte Baugrenze im rückwärtigen Bereich zwischen der Randbebauung Keplerstraße / Hauptstraße muss für den Bau der Remise geringfügig um ca. 3,0 m bis zur nördlichen Parzellengrenze 879 erweitert werden. Die Eigentumsverhältnisse (ein Eigentümer) machen diese Regelung möglich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist ohnehin für die überbaubare Fläche einzuhalten. Die landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind gemäß BauO NRW zu beachten. Bei der Remise handelt es sich jedoch um eine Nebenanlage mit zulässiger Grenzbebauung.

Für die giebelständig – eingeschossig – mit 10° Dachneigung geplante Remise werden weitere derzeit geltende Festsetzungen ebenfalls – wie in Pkt. 3 aufgeführt – geändert.

3 Änderungspunkte

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen auf der Parzelle 879 geändert:

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3,00 m nach Norden*
- *Offene Bauweise zulässig (statt „nur Einzelhäuser“ zulässig)*
- *Maximal zweigeschossig (statt „zwingend“ zweigeschossig)*
- *Firstrichtung: traufenständig und giebelständig zulässig*
- *Dachneigung 10° - 35° (statt 30°-35°)*

Gestalterische Auswirkungen auf das Straßenbild haben die Änderungen aufgrund der Hoflage der Remise nicht.

4 Sonstige Belange

- Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben – wie erwähnt – unverändert.
- Die unverändert festgesetzte Grundflächenzahl erfordert keine Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.
- Immissionsbelange sind insofern nicht betroffen, als die Nutzung im Mischgebiet unverändert bleibt und die Unterstellmöglichkeit für das Tankfahrzeug eher zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.

Sonstige Belange, die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen wären, sind nicht betroffen.

Alle übrigen Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Juli 2007



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