

# **Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ – 36. vereinfachte Änderung**

## **Entscheidungs- begründung**

Gemeinde Ostbevern

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss / Änderungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>3</b>

## 1 Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 16.06.2009 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ vereinfacht zu ändern (36. Änderung), um ein konkretes Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die Änderung betrifft die Parzellen 1198 und 1199 im Süden des Bebauungsplanes / Eckbereich Keplerstraße (Flurstücke 1198/1199, Flur 28, Gemarkung Ostbevern).

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 bisher unbebauten Grundstück Keplerstraße 12 wird zur Realisierung eines privaten Bauvorhabens eine geringfügige Änderung der bisher vorgesehenen Festsetzungen erforderlich. Die städtebaulich marginalen Auswirkungen aufgrund der Lage als Eckgrundstück sind somit abzuwägen mit den privaten Belangen hinsichtlich der Realisierungsvorstellungen des Bauherrn.

## 3 Änderungspunkte

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen auf den Parzellen 1198 und 1199 geändert:

- *Reduzierung der überbaubaren Fläche um 6,00 m nach Süden*
- *Erhöhung der max. Traufhöhe von 3,50 m auf 3,75 m*
- *Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,50 m*
- *Dachneigung 45° (statt 38°) für den Hauptbaukörper*
- *Festsetzung einer Fläche für Garagen (GA) – mit Flachdach*
- *Gestaltungsfestsetzung Nr. 2.2 entfällt*

Gestalterische Auswirkungen auf das Straßenbild haben die geringfügigen Änderungen der Höhenfestsetzungen aufgrund der Eckgrundstückslage nicht, bzw. sind diese städtebaulich verträglich in der

Abwägung mit den privaten Belangen des Bauvorhabens.

Mit der Zurücknahme der überbaubaren Fläche wird im Hinblick auf die geringfügige Erhöhung des Baukörpers im Änderungsbereich Rücksicht auf die privaten Belange des nördlich angrenzenden Grundstücks genommen.

Im östlichen Abstandsbereich wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung lediglich eine Flachdachgarage zugelassen.

Die Firsthöhenfestsetzung trägt ebenfalls zur Sicherung der maximalen Baukörperhöhe bei, somit ist für den Änderungsbereich die Aufhebung der Drempelhöhenbeschränkung ebenfalls ohne städtebauliche Auswirkung.

Die Erhöhung der Dachneigung ist insofern verträglich, als bereits im Umfeld steilere Dachneigungen entstanden sind.

#### **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 geplante Wohnnutzung im Mischgebiet unverändert zulässig bleibt.

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

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten auch für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Dezember 2009

Ostbevern,  
im Dezember 2009



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

Joachim Schindler  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern