

Bebauungsplan Nr. 27
„Lehmbrock II“
– 6. vereinfachte Änderung

Begründung
- Entwurf -

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	Änderungspunkte	4	
3	Sonstige Belange	4	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Flächen	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	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 11.05.2010 beschlossen, für den seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“ eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB (6. Änderung) durchzuführen. Für den im Folgenden erläuterten Änderungsbereich soll durch Verlegung eines privaten Fußweges die Möglichkeit einer verbesserten privaten Grundstücksnutzung angeboten werden.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung liegen 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 geben.

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

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Wohngebiet „Lehmbrock II“ liegt am Südwestrand der Ortslage Ostbevern.

Der vorliegende Änderungsbereich mit 0,16 ha betrifft die Parzellen 216,217 tlw. und 267, Flur 31, Gemarkung Ostbevern im Süden des Bebauungsplanes im Eckbereich Westbevener Straße /Am Friedhof.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsanlass

Der vorhandene Fußweg mit seiner begleitend festgesetzten Heckenpflanzung trennte bisher die inzwischen errichtete Reihenhausbebauung Am Friedhof 1 von der im Süden anschließenden bisherigen Grünfläche. Diese Grünfläche wurde im Rahmen der 5. Änderung bereits in die Wohnbaufläche einbezogen und mit einem Wohnheim bebaut.

In der vorliegenden Änderung soll der private Weg mit der festgesetzten begleitenden Anpflanzung nach Süden verschoben werden, um auf der Parzelle 216 noch den Bau einer Garage zu ermöglichen und den Gartenbereich des Grundstückes zu erweitern.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Insofern entspricht die Änderung den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung.

• **Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise mit First- und Traufhöhenregelung
- nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig / zulässig max. 2 WE pro Gebäude
- Grundflächenzahl 0,4.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung mit 38°-42°.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen erfassen 15 m tiefe Flächen entlang der Erschließungsstraße Am Friedhof.

2 Änderungspunkte

Um den privaten Belangen des Anliegers Rechnung zu tragen, auf der Parzelle 216 den Bau einer Garage zu ermöglichen, werden folgende Änderungspunkte erforderlich.

• **Änderungspunkt 1**

- *Verlegung der festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wegen der Verlegung des privaten – nicht im Bebauungsplan festgesetzten - Fußweges.*
- *Anpassung (Reduzierung) der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche auf Parzelle 267 auf Grund der Fußwegverlegung.*

• **Änderungspunkt 2**

- *Festsetzung einer Fläche für Garagen, Carports/Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB*

3 Sonstige Belange

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

Es gelten für den Änderungsbereich weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“ aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“, soweit für den Änderungspunkt relevant.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Flächen

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise bleiben unverändert.

Die überbaubare Fläche wird mit der Verlegung des privaten Fußweges auf der Parzelle 267 angepasst.

Für den Bau einer Garage wird auf der Parzelle 216 eine 5 mal 12 m große Fläche für Garagen/Carports/Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

3.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die Straße „Am Friedhof“.

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

3.3 Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen zur Vorgartengestaltung und Einfriedigung gelten auch für den Änderungsbereich. Weitere Grünfestsetzungen sind im Änderungsbereich nicht getroffen.

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.

3.4 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich versickert oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

3.5 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich bestehen keine Immissionskonflikte (z.B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Emissionen oder Gewerbelärm). Der Planbereich liegt nachweislich außerhalb des Bereiches möglicher Geruchsimmissionen der Kläranlage (siehe 5. Änderung des Bebauungsplanes).

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

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch in seinem Umfeld 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

Für die Realisierung des vorliegenden Änderungsbereiches ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Umlegung im Sinne des BauGB nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Mai 2010

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