

Bebauungsplan Nr. 8 B
„Sendkers Kamp“
– 18. 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	Änderungspunkt	4	
3	Sonstige Belange	4	
3.1	Art der baulichen Nutzung	4	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5	
4	Erschließung	5	
5	Natur und Landschaft	5	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
6	Immissionsschutz	6	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6	
9	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, in dem seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 B „Sendkers Kamp“ liegenden Bereich eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB (18. Änderung) durchzuführen. Für den im Folgenden erläuterten Änderungsbereich soll eine bauliche Verdichtung der großen Gartengrundstücke planungsrechtlich ermöglicht 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 gegeben.

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

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Wohngebiet „Sendkers Kamp“ liegt Im Norden der Ortslage Ostbevern.

Der vorliegende Änderungsbereich mit 0,25 ha betrifft die Parzellen 708 und 747, Flur 18, Gemarkung Ostbevern im Süden des Bebauungsplanes Nr. 8 B zwischen Josef-Winckler-Weg und Nachtigallenweg nördlich der L 830 - Engelstraße.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sendkers Kamp“ wurden seiner Zeit entsprechend der vorhandenen Situation relativ enge Baufelder mit Baugrenzen gezogen, um großzügige Gartenflächen freizuhalten. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden und der Innenentwicklung vor Freirauminanspruchnahme am Ortsrand sowie die Nutzung vorhandener Infrastruktur entspricht somit den privaten Anliegen, im Änderungsbereich eine Verdichtung der Wohnbebauung zuzulassen, die der umliegenden Struktur entspricht. Eine Übereinkunft der beiden betroffenen Grundstücksnachbarn liegt als Voraussetzung für ein vereinfachtes Änderungsverfahren vor.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

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

• Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise, nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig / zulässig max. 2 WE pro Gebäude
- Grundflächenzahl 0,3 / Geschossflächenzahl 0,4.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung von Satteldächern mit 40°-55° Dachneigung.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen erfassen – wie bereits erwähnt – lediglich ca. 20 m tiefe Flächen entlang den Erschließungsstraßen Josef-Winckler-Weg bzw. Nachtigallenweg und halten eine Gartenzone beidseitig der rückwärtigen Grundstücksgrenze frei.

2 Änderungspunkt

Als Änderung wird entsprechend dem genannten Planungsziel eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen, die überbaubare Fläche über die Grundstücksgrenze hinweg zusammengefasst.

Im Rahmen von konkreten Baugenehmigungsverfahren sind ohnehin die Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

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 aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Bau NVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die bisher nicht überbaubare Fläche gelten im Falle der Bebauung die derzeitigen Festsetzungen zur Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl (s.Pkt. 1.4).

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für den Änderungsbereich gilt die Gestaltungssatzung gem. § 81 (alt) / § 86 (neu) BauO NRW, die für das Baugebiet „Sendkers Kamp“ im Rahmen der 3. Änderung beschlossen wurde.

4 Erschließung

Wie in Pkt. 1.2 erläutert, erfolgt die Erschließung des Änderungsbereiches jeweils über Zufahrten vom Josef-Winckler-Weg und Nachtigallenweg, die im Süden an die Engelstraße/L 830 angebunden sind.

- **Ruhender Verkehr**

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

- **Rad- und Fußwegenetz**

Ein getrenntes Fuß- und Rad-Wegenetz besteht im Planbereich „Sendkers Kamp“ nicht, jedoch gewährleisten kurze Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes (Josef-Winckler-Weg/Nachtigallenweg/Engelstraße) die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes.

5 Natur und Landschaft

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.

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

5.1 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.

6 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich bestehen keine Immissionskonflikte (z.B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Emissionen oder Gewerbelärm).

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

8 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.

9 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