

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 35

Berkenkamp

3. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: 09.11.2005

Auftraggeber: Archplan Development GmbH
Stadtökologische Projektentwicklung
Gildenstraße 2g
48157 Münster

Auftragnehmer: **ARCHPLAN**
Bau- und Stadtökologische Konzepte
Gildenstraße 2g
48157 Münster

Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.0	Planungsvorgaben	2
3.1	Landesplanerische Zuordnung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
5.0	Erläuterungen der Festsetzungen	3
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	3
5.2	Sonstige Festsetzungen	3
6.0	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	4
7.0	Untersuchung auf Altlasten	4
8.0	Auswirkungen auf die Umwelt	4
9.0	Erschließung des Plangebietes	5
10.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	5
11.0	Bodenordnende Maßnahmen	5
12.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
13.0	Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen	5
14.0	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise	5

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das geplante Baugebiet befindet sich östlich des Lienener Damms (Kreisstraße K 34), der Ostbevern mit Lienen verbindet und nördlich der Wischhausstraße, die an die Bundesstraße B 51 und die Landstraße L 830 als überörtliche Verbindungen anschließt. Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsbereiches. Mit dem Baugebiet Berkenkamp wird der nördliche Siedlungsrand in diesem Bereich angemessen abgerundet und ausgestaltet.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp im Gemeindegebiet Ostbevern entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 - Stand: 2. Änderung. Dessen Abgrenzung gilt entsprechend.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Ziele der Stadtentwicklung

Die Gemeinde Ostbevern liegt im nördlichen Gebietsteil des Kreises Warendorf im Ost-Münsterland. Ostbevern ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster und der Mittelzentren Warendorf (Südosten), Greven (Nordwesten) und Lengerich (Norden) eingebunden.

Mit der Bundesstraße B 51 sowie mehrere Land- und Kreisstraßen ist Ostbevern an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Ostbevern im LEP NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt.

Das Plangebiet samt seinem Änderungsbereich liegt im Norden des Siedlungsbereiches Ostbevern.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Stand 2. Änderung - eine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Bereich somit nach § 30 BauGB.

Die beabsichtigten Änderungen - Änderung einer überbaubaren Fläche, Zulässigkeit von Carports - machen ein vereinfachtes Änderungsverfahren erforderlich.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Zielsetzungen des 1997 rechtskräftig gewordenen und in den Jahren 2000 und 2003 geänderten Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp sind mittlerweile in weiten Teilen umgesetzt worden.

Die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet, die Entwicklungen im Bereich Mobilität im ländlichen Raum insgesamt und die vorliegenden Anfragen und Wünsche von den Bewohnern des Gebietes und potentiellen Erwerberrn zeigen jedoch, dass - zu dem bereits zulässigen offenen Stellplatz auf dem Grundstück und einem Stellplatz / Carport auf den Gemeinschaftsflächen - die Ermöglichung eines Carports auf dem Grundstück zur Vermeidung von Engpässen beim ruhenden Verkehr sinnvoll ist. Ein Parken außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Grundstück, Gemeinschaftsflächen) ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten nicht möglich.

Weiterhin sollte die überbaubare Fläche nördlich der letzten westlichen Stichstraße den real vorhandenen Gegebenheiten insofern angepasst werden, dass im Abstand von 5,00 m (statt bisher 6,50 m) von der südlich gelegenen Verkehrsfläche gebaut werden kann.

Schließlich sollte - als rein redaktionelle Änderung - in Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen "Versiegelung auf privaten Flächen" der Satz "Straßenflächen und Wohnwege sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszustatten" entfallen, da auf den privaten Grundstücken keine Straßen oder Wohnwege festgesetzt oder vorgesehen sind.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich.

5.0 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, ist für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen - u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und gestalterische Festsetzungen -, die auch durch die 3. vereinfachte Änderung erhalten bleiben. Auf sie wird verwiesen. Folgend werden die gegenüber der z. Zt. rechtskräftigen Planung vorgenommenen Änderungen aufgeführt.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird beim von Süden 2. Baufenster auf der Westseite des Planungsgebietes so angepasst, dass eine Bebauung im Abstand von 5 m zur zugeordneten Verkehrsfläche im Süden zulässig ist (bisher 6,50 m). Dies entspricht der in dieser Reihe bereits vorhandenen Bebauung.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Für das Baugebiet gelten weiterhin textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

In 3.1 der textlichen Festsetzungen wird - zusätzlich zu der Zulässigkeit eines offenen Stellplatzes auf dem Grundstück - ein Carport für einen Pkw auf dem Grundstück ermöglicht.

In 3.2 der textlichen Festsetzungen entfällt - im Zusammenhang mit der Versiegelung auf den privaten Flächen - der Satz "Straßenflächen und Wohnwege sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszustatten", da auf den privaten Flächen keine Straßenflächen und Wohnwege möglich sind.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert bestehen.

6.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Lienener Damm und Kreuzungsbereich Lienener Damm/Wischhausstraße sowie umliegend vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 durch das Büro Kötter, beratende Ingenieure, Rheine Untersuchungen zu Schall- und Geruchsimmissionen im Baugebiet durchgeführt worden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und - im Falle der schalltechnischen Erfordernisse - der Festsetzungen und Hinweise haben nach wie vor unverändert Bestand.

7.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht und des Abwägungsgebotes in der Bauleitplanung ist die Gemeinde Ostbevern verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist von einer Unbedenklichkeit in Sachen Altlasten auszugehen.

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten sind.

Um den aus dem Bebauungsplan resultierenden landschaftsrechtlichen Eingriff beurteilen zu können, wurde im Jahre 1997 vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Aussagen und Ergebnisse weiterhin Grundlage der Planung sind. durch die 3. vereinfachte Änderung ergeben sich diesbezüglich keine zusätzlichen Erfordernisse. Auf die bisherigen Festsetzungen wird verwiesen.

9.0 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Plangebietes ist - aufgrund der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Erschließungsflächen - im Rahmen der durch die Bauleitplanung leistbaren Vorgaben gesichert.

10.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Jahre 1997 insbesondere hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung abschließend behandelt worden. Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

11.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen - Neuordnung der Grundstücke - sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 aus dem Jahr 1997 durchgeführt worden. Weitere Erfordernisse durch die Planänderung ergeben sich nicht.

12.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35 wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einzelne Denkmäler vorhanden und entsprechend ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht.

13.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Zudem enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet sind.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschrift gemäß § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW vorgesehen.

14.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes und geben Empfehlungen, die im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden sollten.

Mit den textlichen Hinweisen wird zudem auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Münster, im November 2005

Ostbevern, im November 2005

A R C H P L A N

Gemeinde Ostbevern

Wilhelm Gryczan-Wiese

Der Bürgermeister
Jürgen Hoffstädt