

Bebauungsplan Nr. 54.1

„Wischhausstraße“

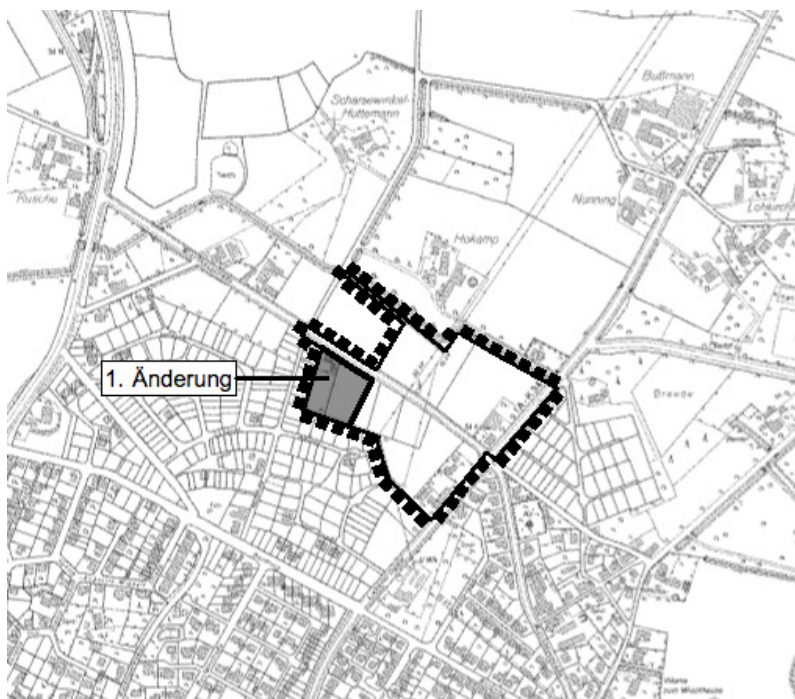
– 1. vereinfachte Änderung

Begründung
- Entwurf -

Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	2	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	2	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2	
1.3	Planungsanlass	2	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
2	Änderungspunkte	3	
3	Sonstige Belange	3	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3	
3.2	Erschließung und ruhender Verkehr	4	
3.3	Natur und Landschaft	4	
3.4	Ver- und Entsorgung	4	
3.5	Immissionsschutz	4	
3.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	5	
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5	
4	Verfahrensvermerk und Fragen der Durchführung	5	



1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 23.05.2013 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ eine vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) (1. Änderung) durchzuführen, um die im Rahmen der Realisierung für den Änderungsbereich erforderlich werdenden Anpassungen an konkrete Grundstückszuschnitte vorzunehmen.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung liegen – wie im Folgenden begründet – 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

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

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Wischhausstraße“ liegt am Nordrand der Ortslage Ostbevern.

Der Änderungsbereich im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes erfasst die Parzellen 1255, 1273 und 1274 (ehemals 1256) der Flur 18, Gemarkung Ostbevern.

1.3 Planungsanlass

Im Rahmen der Realisierung des noch unbebauten Bereiches wird durch die nachgefragten Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke die Korrektur einer Fußwegführung erforderlich.

Die Baugrenzen der überbaubaren Fläche werden entsprechend an die neue Wegführung mit einem Abstand von 0,5 m angepasst. Der geringe Abstand soll noch eine ausreichende Bebaubarkeit der angrenzend neu entstandenen Grundstücke ermöglichen.

Als Konsequenz der engen Baugrenzenfestsetzung entlang des Fußweges sollen Garagen und Carports auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Der südlich angrenzende Freiraum zu den privaten Grünflächen mit Eichenbestand wird damit ebenfalls freigehalten.

Mit dieser Änderung sind keine öffentlichen Belange betroffen, da die Wegführung lediglich geringfügig verlegt wird. Privaten Belangen wird damit Rechnung getragen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung, da die Festsetzung der Baugebietskategorie nicht geändert wird.

• **Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wischhausstraße“ trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- max. zweigeschossige Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl 0,4.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung mit 20°- 45°.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen wurden überwiegend mit einem Abstand von ca. 3,0 m entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

2 Änderungspunkte

Das unter Pkt. 1.3 genannte Änderungsziel für den Änderungsbereich erfordert folgende Änderungen im Bebauungsplan:

- Der bisher am Ostrand der Wendefläche Liszt-Weg festgesetzte Fußweg wird an den Westrand verschoben.
- Die Baugrenzen werden im Abstand von 0,5 m zum Fußweg neu festgesetzt.
- Garagen und Carports sind im Änderungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3 Sonstige Belange

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

Es gelten für den Planbereich weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“ soweit diese für den Änderungsbereich relevant sind.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die unter Pkt. 1.3 erläuterte Änderung „Anpassung der Baugrenzen“ bleiben sämtliche Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert.

3.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt unverändert über die Wischhausstraße bzw. den Stichweg Liszt-Weg. Die Verschiebung der öffentlichen Fußwegeführung zur Erschließung der südlichen Grünfläche („zu erhaltender Eichenbestand“) wurde in Pkt. 1.3 erläutert.

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

3.3 Natur und Umwelt

Grünfestsetzungen sind durch die Änderung nicht betroffen.

Der Anteil des zulässigen Versiegelungsgrades wird nicht verändert, da der Fußweg lediglich verschoben wird.

Insgesamt sind die Belange von Natur und Umwelt durch die Änderung nicht betroffen.

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG wird nicht vorbereitet.

- **Artenschutz**

Durch die Änderung (Verschiebung des Fußweges) werden Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht vorbereitet.

3.4 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

3.5 Immissionsschutz

Für den Planbereich wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Lärmpegelbereiche ermittelt, die auf Grund der Verkehrsbelastung „Wischhausstraße“ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Diese gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich.

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

Im Änderungsbereich und im Umkreis 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.

Im Falle von kultur-historisch interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

4 Verfahrensvermerk und Fragen der Durchführung

Für die Umsetzung des vorliegenden Änderungspunktes sind keine weiteren Belange der Bodenordnung betroffen. Die katasteramtliche Einmessung der geplanten Grundstückszuschnitte erfolgt zurzeit.

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. Mögliche Anregungen und Hinweise werden nur in die Abwägung einbezogen, wenn die sich auf die in Pkt. 2 erläuterten Änderungspunkte beziehen.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, 10.06.2013

Ostbevern, 10.06.2013

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

Joachim Schindler
Bürgermeister
Gemeinde Ostbevern