

Stadt Drensteinfurt
 Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
 (Az.: 61.06.1.22)

B E G R Ü N D U N G

zur 44. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“ im vereinfachten Verfahren

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	24.07.2007
Satzungsbeschluss	02.10.2007

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 31 die Flurstücke 395 und 450.

Er ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsgebiet aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den maßgeblichen Bereich eine Bebaubarkeit in dem vorgesehenen Maße nicht möglich. Ein Baufenster in der notwendigen Tiefe, als auch der Breite ist auf dem Flurstück 450 nicht vorhanden und für das Flurstück 395 parallel zur Straße angelegt worden, für das geplante Bauvorhaben aber nicht ausreichend.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Bebauung ermöglichen. Hierzu soll die Baugrenze auf dem Flurstück 395 erweitert werden und auf dem Flurstück 450 neu ausgewiesen werden. Ein Teilbereich des Flurstücks 395 soll im hinteren Bereich als überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Ein weiterer Teilbereich des Flurstücks 450 soll an der südlich grenzenden Fläche zum Flurstück 395 als bebaubare Fläche mit ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es jedoch einer Grundstücksvereinigung, um eine Bebaubarkeit auf zwei Grundstücken zu ermöglichen. Das Flurstück 450 wird geteilt und mit einem Teil des Flurstücks 395 vereinigt.

Dieses neue Baufenster soll mit einem Wohnhaus bebaut werden, dass nahe der vorhandenen Garage auf dem Flurstück 395 angegliedert wird.

Die Festsetzungen des bereits erstellten Wohnhauses auf dem Flurstück 395, in Bezug auf den Schlüssel H, werden übernommen (1 Geschoß + ausgebautes Dachgeschoss; 30 bis 80 cm Sockelhöhe; 20 bis 80 cm Drempehhöhe; symmetrisches Flachdach; 45 Grad bis 50 Grad Dachneigung +/- 3 Grad).

Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe § 1 Abs. 5 BauGB).

Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Die Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

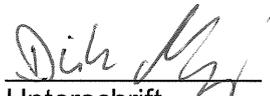
Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.


Unterschrift

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

**Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Drensteinfurt
Bebauungsplan 1.22 „Ossenbeck“ - 44. Änderung**

- Deckblatt -

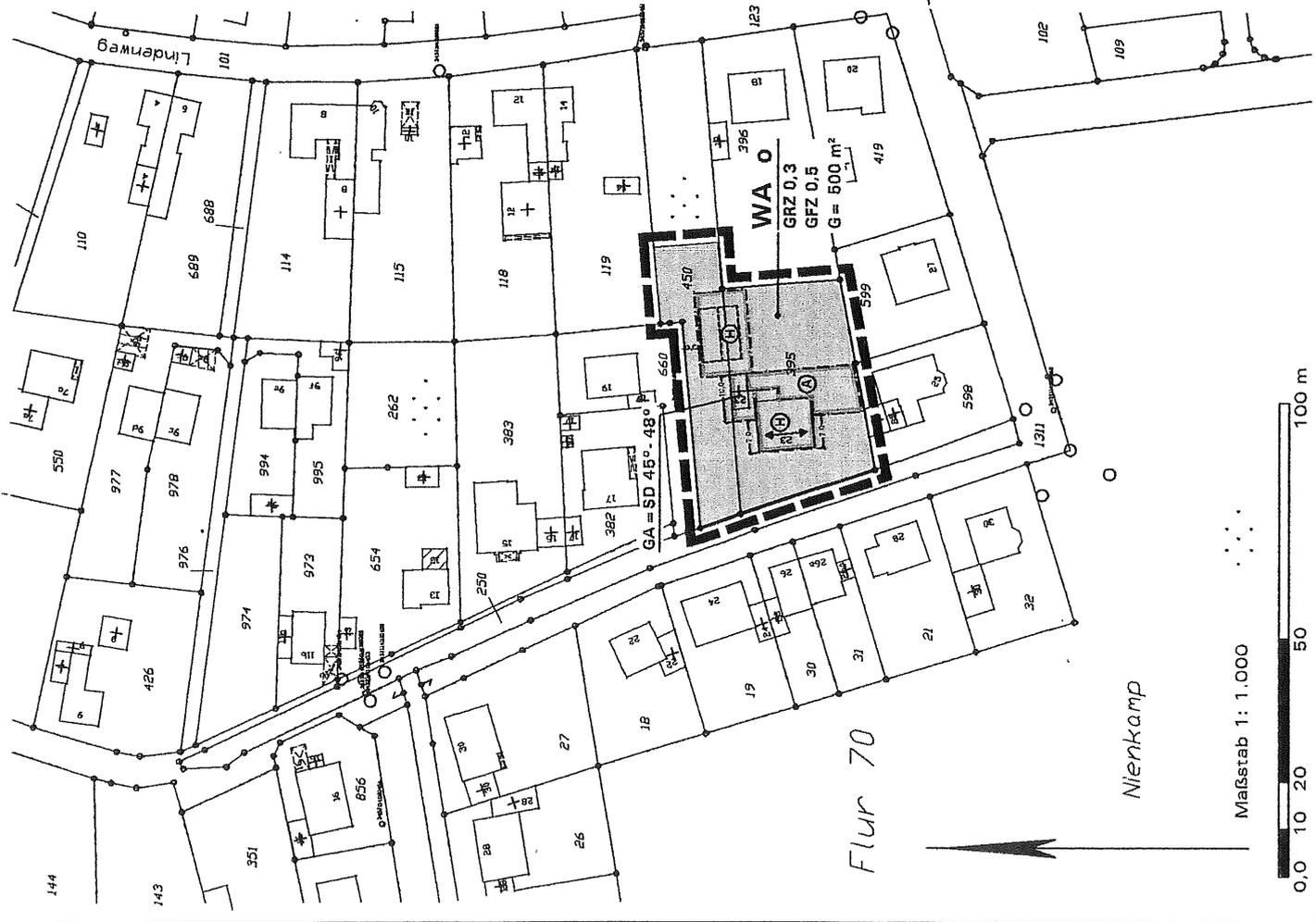
Festsetzungen dieser 44. Änderung:
Gegenstand dieser 44. Änderung ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) auf den Flurstücken 395 und 450 (Gem. Drensteinfurt, Flur 31).

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplanes 1.22 einschl. seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übergeordneten und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplanes 1.22 in der aktuellen Fassung. Die in der Plankarte eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk 1.22.

- 1. Festsetzungen dieser 44. Änderung**
- überbaubare Fläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich (§ 23 BauNVO)
 - Bemaßung der Baugrenzen
 - Geltungsbereichsgröße der 44. Änderung (§ 9(7) BauGB)

2. Nachrichtlich: grundliegende zeichnerische Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 1.22

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3
- GRZ 0,5
- Geschosflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,5
- G = 500 m² Grundstücksgröße mind. 500 m²
- offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Festsetzungen zu Geschossen und baugestalterische Vorschriften gemäß textliche Festsetzungen *Tabellig*, hier „Schlüssel H“ oder „Schlüssel A“
- abgegrenzter Bereich für eine Garage mit Sateldach und zulässiger Dachneigung
- Firrichtung (Hauptbaukörper)



Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB); i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3376);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466);
Platzierungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. z.Zt. geltenden Fassung
Gemeindeordnung NRW in der z.Zt. geltenden Fassung

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB
Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden.
Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Drensteinfurt, den
Bürgermeister Schriftführer

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt:
- Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Nr. 3 BauGB bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.
Drensteinfurt, den
Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Diese 44. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Drensteinfurt, den
Bürgermeister Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss der Bauabwägung - Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erteilten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Drensteinfurt, den
Bürgermeister

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Planungsstand: Vorentwurf August 2007
Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Anlage 1 zur Begründung

Maßstab 1: 1.000

