

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 161 „Vosshügel“ gemäß § 3 (2) BauGB

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich Vosshügel ist geprägt durch eine aufgelockerte ältere Wohnbebauung. Die teilweise sehr großen Grundstücke sind großflächig mit alten Bäumen bestanden. Für die immer wieder vorgetragenen Wünsche nach einer Nachverdichtung innerhalb der Grundstücke besteht daher aufgrund des schützenswerten Baumbestandes nur ein enger Spielraum zur Verfügung. Um die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich abzusichern, soll daher der Bebauungsplan Nr. 161 „Vosshügel“ aufgestellt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Darstellung weist der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes sieht für den gesamten Planbereich für die Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor.

Um die beabsichtigte Wohnfunktion zu stärken, sind die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung auf sehr großen Grundstücken wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Mit einer GRZ von 0,3 ist ein angemessener Spielraum für eine Nachverdichtung gegeben.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem Wunsch nach einer Nachverdichtung ist ein an die Grundflächenzahl von 0,3 angepasste GFZ von 0,6 festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhe und des überwiegenden zweigeschossigen Bestandes ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze ausgewiesen. Ausgenommen hiervon ist ein Bereich für eine zweite Bautiefe. Hier ist mit Rücksicht auf den angrenzenden Baumbestand eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

3.3 Bauweise

Die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern sichert den Bestand und lässt An- und Erweiterungsbauten zu. Ausschließlich im Bereich der Stichstraße ist für die neue zusätzliche Baufläche das Einzelhaus festgesetzt. Darüber hinaus gelten im gesamten Planbereich Beschränkungen hinsichtlich der Wohneinheiten.

3.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind definiert durch Baugrenzen. Zur Sicherung des Bestandes sind die Bauflächen so gewählt, dass der Bestand einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten gegeben ist. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand werden - soweit die planungsrechtliche Absicherung des Bauvorhabens dies zulässt - größere Abstände eingehalten.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist voll durch die vorhandenen Straßen Vosshügel und Schafberger Grenze erschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der ausreichend bemessenen Straßenquerschnitte innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche möglich. Durch die vorhandenen Fußwege und teilweise planungsrechtlich Absicherung ist ein durchgängiges Wegenetz zwischen den einzelnen Wohnbereichen gegeben.

5. Grünflächen, Baumbestand

Der Geltungsbereich ist geprägt durch den alten Baumbestand. Um den Baumbestand innerhalb der Wohnbebauung zu schützen sind die baumbestanden Flächen, die sich in den Außenbereich fortsetzen als Wald festgesetzt. Diese Festsetzung bedingt, dass angrenzende Baufelder überwiegend auf den Bestand begrenzt bleiben.

In den Bereichen, wo die baumbestanden Flächen eindeutig innerhalb der vorhandenen Bebauung liegen, sind die Flächen mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die Baufelder sind so festgesetzt, dass durch einen angemessenen Abstand der Erhalt des Baumbestandes gesichert ist.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eingriffsregelung kommt daher nicht zum Tragen.

7. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Kanalnetz gegeben. Altablagerungen oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aus Sicht der DSK gibt es keine Gefährdung für den Bebauungsplanbereich durch den oberflächennahen Bergbau, da die vorhandenen Stollen und Mundlöcher inzwischen weitgehend gesichert sind.

Ebenfalls sind Denkmäler oder Bodendenkmäler nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren im August 2003

stadt *ibbenbüren*

Stadtplanungsamt



Thiele