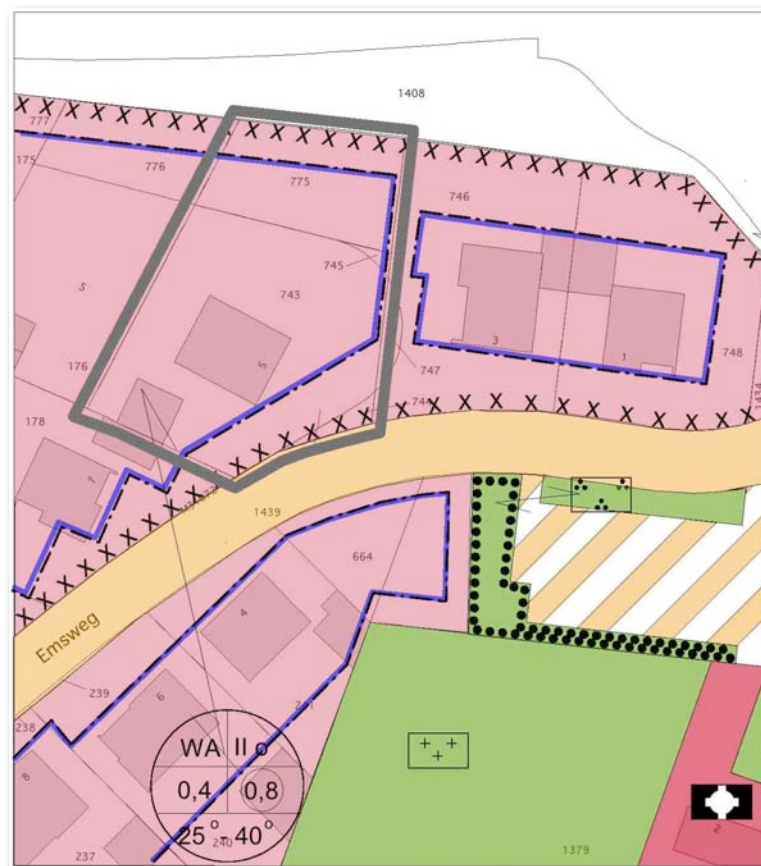




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Emsweg I“ - 4. Änderung - in der Fassung vom 3. November 2010



1 **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Emsweg 1" in der Fassung der 2. Änderung vom 26. März 1997 setzt für das planungsbetroffene Grundstück Emsweg 5 überbaubare Grundstücksgrenzen und Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Gegenstand der 2. Änderung mit Stand der rechtsgültigen Planfassung vom 26.03.1997 war im Wesentlichen eine Generalisierung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit Schreiben vom 15.03.2010 hat das Architekturbüro Hegemann im Namen und Auftrag der Grundstückseigentümer die Änderung der Baugrenzen des rechtsgültigen Bebauungsplanes beantragt. Damit kann der Zielsetzung einer optimalen Verdichtung des Grundstückes Rechnung getragen werden. Geplant ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses im nördlichen Grundstücksbereich.

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2010 beschlossen, zur Absicherung der geplanten Änderung ein formelles Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenzen durch Änderung der nördlichen und östlichen Baugrenzen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst das Grundstück Emsweg Nr. 5 (Flur 35: Flurstücke 743, 744, 745, 775).

Das planungsbetroffene Grundstück hat eine Größe von ca. 1.400 qm.

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 8. Juli 2010 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 09. August 2010 bis einschließlich dem 09. September 2010 durchgeführt.

Im Ergebnis der Offenlage wurden zwei Stellungnahmen mit technischen Hinweisen zu Leitungstrassen der Telekom und der Stadtwerke Emsdetten abgegeben. Diese Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sind davon nicht berührt.

2 **Festsetzung und Begründung**

Die Planzeichnung wird zur Sicherung der baulichen Nachverdichtung entsprechend geändert. Dazu werden die nördlichen Baugrenzen ab der Grundstücksgrenze (Flurstück 776) in paralleler Führung zur Emsdettener Strasse bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 746 verlängert und nach Süden hin an die vorhandene Baugrenzen angebunden. Die überbaubaren Grundstücksflächen des planungsbetroffenen Grundstücks werden um etwa 325 qm vergrößert.

Dadurch kann ein weiteres Wohnhaus auf eigener Parzelle errichtet werden. Dies ist im Sinne der planerischen Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung Ziel der Gemeinde Saerbeck. Dadurch wird eine Grundstücksteilung mit Auslösung eines neuen Baugrundstücks im nördlichen Grundstücksbereich planungsrechtlich gesichert.

Es entstehen zwei Wohngrundstücke mit jeweils etwa 700 qm Grundstücksfläche. Dadurch wird die Ortslage gestärkt und die Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen am Ortsrand vermieden (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

Aus städtebaulichen Gründen bleiben die vorhandenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen. Der Bebauungsplan setzt eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht bei zweigeschossiger Bauweise einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Die Art der Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA). Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf eine Traufhöhe von 3,50 m bei eingeschossiger und 5,80 m bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 Grad – 40 Grad. Weiterhin sind gestalterische Festsetzungen zu Dachausbauten / Dachgauben, Verblendung der Außenwandflächen, Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen sowie Einfriedungen getroffen.

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der im Norden vorbeiführenden Emsdettener Straße (B 475). Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Die Änderung des Verlaufs der Baugrenzen im nördlichen Grundstücksbereich sichert die vorgesehene bauliche Nachverdichtung des Grundstückes. Dadurch ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück zulässig. Die städtebauliche Zielsetzung, festgelegt in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung vom 26.03.1997 bleibt bestehen.

Im nördlichen Grundstücksbereich verläuft in West-Ost-Richtung eine Leitung der Telekom. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft in Nord-Südrichtung ein 10kV Erdkabel der RWE. Diese kreuzen die geänderten Baugrenzen.

Die Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Darstellung als Wohnbaufläche).

3 Auswirkungen der Planung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des planungsbetroffenen Flurstücks 743//44 werden um etwa 325 qm vergrößert.

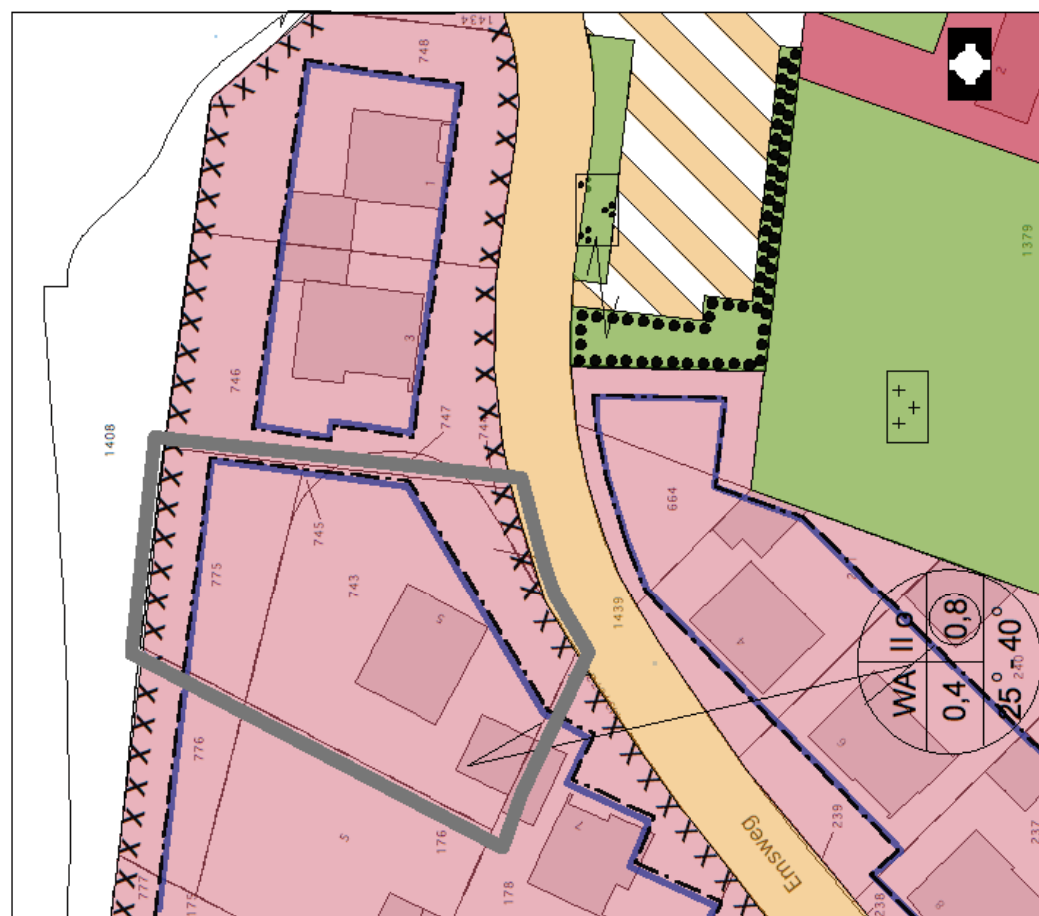
Die tatsächliche GRZ bei Nachverdichtung beträgt ca. 0,2 für das neue und ca. 0,3 für das bestehende Wohnbaugrundstück. Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird damit wesentlich unterschritten. Die durch die Grundstücksteilung resultierenden Grundstücksgrößen entsprechen dem örtlichen Größendurchschnitt.

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Die Erschließung ist gesichert, sie erfolgt über eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an den Emsweg. Der durch die Neubebauung resultierende Mehrbedarf an Stellplätzen wird auf dem Planungsgrundstück abgedeckt.

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 3 "Emsweg I" - 4. Änderung -



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Baugebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Parkplatz -

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Friedhof

Pflanzbindungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung

Gemarkung Saerbeck

Maßstab im Original 1:500

Flur 35

Fassung vom 03.11.2010