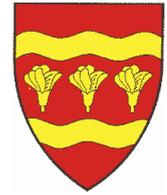
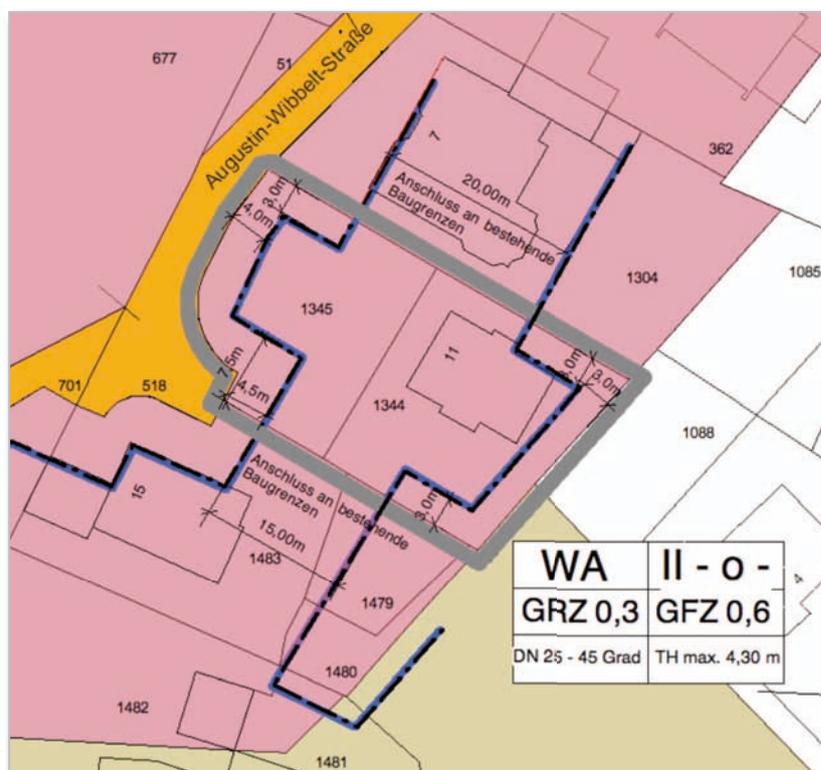


GEMEINDE SAERBECK



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ - 5. Änderung - in der Fassung vom 25. Januar 2012



1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 6. Oktober 2011 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ibbenbürener Strasse“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Strasse" in der Fassung der 7. Vereinfachten Änderung vom 25.03.1999 und in der Fassung der 3. Änderung vom 06.11.2007 setzt für das planungsbetroffene Grundstück Augustin-Wibbelt Strasse Baugrenzen fest.

Die Festsetzung der Baugrenzen der 3. Änderung betrifft nur den westlichen, unbebauten Grundstücksteil (Flurstück 1345). Damit wurden für diesen Teil die Baugrenzen der 7. Vereinfachten Änderung überplant. Für den Ostteil des Planungsgrundstückes (Flurstück 1344) gelten derzeit die festgesetzten Baugrenzen der 7. Vereinfachten Änderung weiter, dieser Grundstücksteil war nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung enthalten.

Im Zuge des Normenkontrollverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in dem festgestellten Vergleich vom 26. Juni 2009 (Az.: 10 D 79/07.NE) darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan hinsichtlich des Flurstücks 1345 (westlicher Teil) abwägungsfehlerhaft sein dürfte. Er bemängelt hier, daß der Gemeinde bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Bedeutung der 7. Vereinfachten Änderung vom 23.03.1999 nicht bewusst gewesen sei und bei der Erarbeitung der 3. Änderung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden ist. Die Abwägungsfehlerhaftigkeit würde jedoch nicht zu einer Gesamtnichtigkeit, sondern nur zu einer Teilunwirksamkeit des Planes führen. Dieser Hinweis betrifft die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen der 3. Änderung, die die festgesetzten Baugrenzen der 7. Vereinfachten Änderung im Planungsverfahren nicht oder fehlerhaft in die Bearbeitung/Abwägung eingestellt hat.

Vor diesem Hintergrund werden die Baugrenzen des Grundstückes Augustin-Wibbelt-Strasse Nr. 11 (Flurstücke 1344 und 1345) neu gefasst. Ebenso werden die Festsetzungen zur Traufhöhe und Dachneigung neu gefasst.

Zur Absicherung dieser Zielsetzungen ist ein formelles Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Heilung von Verfahrens- und Formfehlern der 3. Änderung und 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Grundstück Augustin-Wibbelt-Strasse Nr. 11 (Flur 35: Flurstücke 1344 und 1345).

Das planungsbetroffene Grundstück hat eine Größe von ca. 866 qm.

2 Festsetzung und Begründung

Die Baugrenzen der Planzeichnung werden entsprechend geändert. Sie übernehmen im westlichen Grundstück (Flurstück 1344) den Verlauf der festgesetzten Baugrenzen. Damit wird in diesem Grundstücksteil die dargestellte Erweiterung der Bauflächen gesichert. Dies ist im Sinne der planerischen Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung Ziel der Gemeinde Saerbeck. Die Ortslage Saerbecks wird durch diese maßstabsgerechte Nachverdichtungsmöglichkeit als Wohnstandort gestärkt und die Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen am Ortsrand vermieden (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden). Durch die unmittelbare Lage in der Nähe des Ortskerns mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen wird dem städtebaulichen Grundsatzes des Ortes der kurzen Wege entsprochen. Es wird ein neues Baugrundstück im westlichen Grundstücksbereich planungsrechtlich gesichert (Angebotsplanung).

Aus städtebaulichen Gründen werden die vorhandenen Festsetzungen zur Dachneigung geändert. Zusätzlich wird eine Traufhöhe als Obergrenze festgesetzt. Demnach sind geneigte Dächer von 25 Grad bis maximal 45 Grad Neigung und einer Traufhöhe von höchstens 4,30 m zulässig. Damit wird eine entsprechend gestalterisch angepaßte Grundstücksverdichtung hinsichtlich der Gebäudehöhe für den westlichen Grundstücksteil gesichert. Die Dachneigung und Traufhöhe ist an die Höhenentwicklung des vorhandenen Wohngebäudes im östlichen Teil angepasst und sichert eine entsprechende ortsbildgerechte Einbindung.

Die Änderung des Verlaufs der Baugrenzen im östlichen Grundstücksbereich (Flurstück 1345) sichert die bereits umgesetzte bauliche Nachverdichtung des Grundstückes. Die Baugrenzen umlaufen im Unterschied zur Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes das hier errichtete Wohngebäude und sichern dieses planungsrechtlich ab. Es liegt nunmehr vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Baugrenzen binden an die Baugrenzen der nördlich und südlich angrenzende Baugrundstücke an (Flurstücke 1304 und 1483, 1479 u.a.) Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen sie im Abstand von 3,0 m (Bauwich), zur Augustin-Wibbelt-Strasse beträgt der Abstand 4,0 m.

Die Baugrenzen sind als erweiterte Baukörperfestsetzungen festgesetzt. Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten, ihre Stellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen und nachbarschützender Belange frei anordenbar. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu Fassadenmaterialien, Dachgestaltung und Gestaltung der Einfriedungen in der Fassung der 3. Änderung vom 06.11.2007 bleiben im Übrigen bestehen. Sie gelten nunmehr auch für den östlichen Grund-

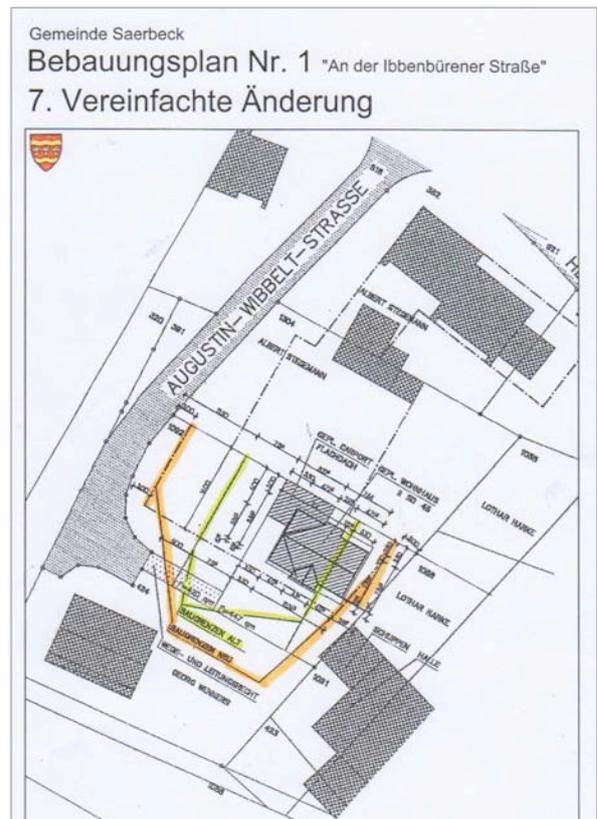
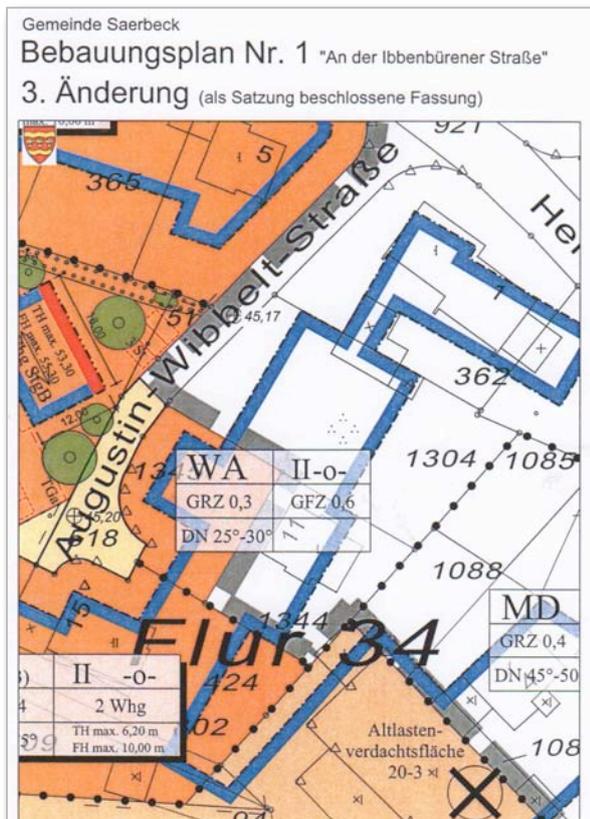
stücksteil (Flurstück 1344). Zulässig bleiben demnach Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise.

Der Flächennutzungsplan ist durch die Anpassung des Verlaufs der Baugrenzen und den Festsetzungen von Dachneigung und Traufhöhe nicht berührt.

3 Auswirkungen der Planung

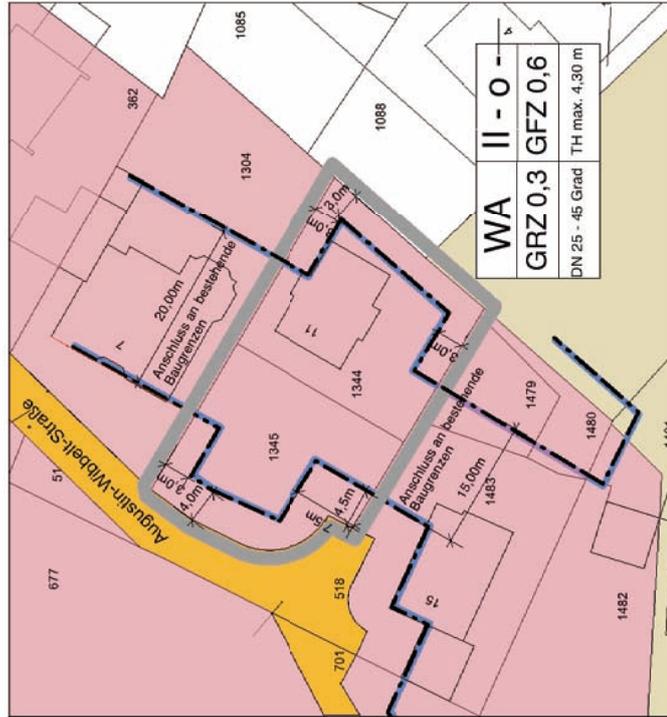
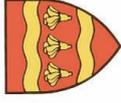
Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht 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.

Die Erschließung ist gesichert, sie erfolgt über eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an die Augustin-Wibbelt-Straße. Der durch die Neubebauung resultierende Bedarf an Stellplätzen ist auf dem Planungsgrundstück abzudecken.



Festsetzungen der 3. Änderung und der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Strasse"
- 5. Änderung -



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- II - o -: zwei Vollgeschosse, offene Bauweise
- GRZ: Grundflächenzahl
- GFZ: Geschossflächenzahl
- DN: Dachneigung
- TH: Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Geltungsbereich

- Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung

Gemarkung Saerbeck

Flur 35

Maßstab im Original 1:500

Fassung vom 25.01.2012