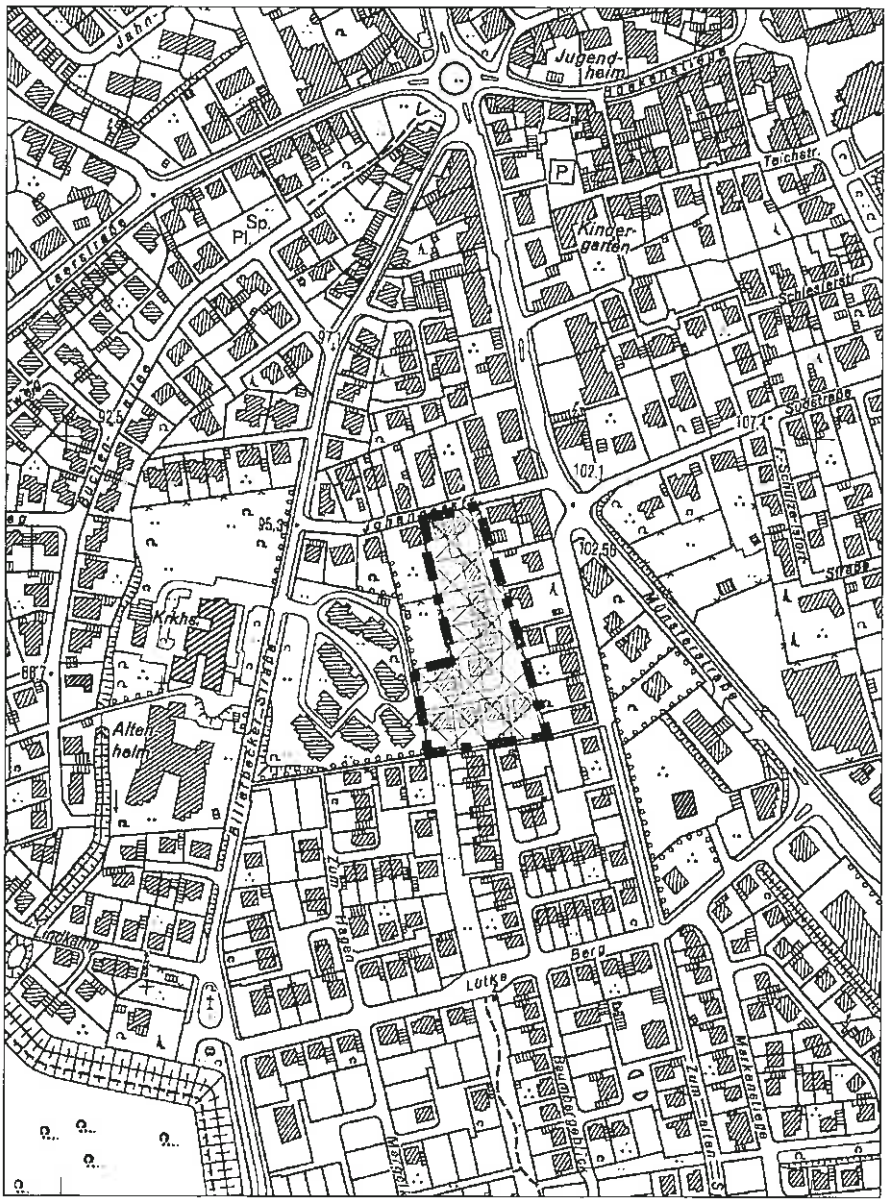
Gemeinde Altenberge

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 67 „Johannesstraße"



Erstellt: Gemeinde Altenberge, FB III Bauamt, Kirchstr. 25, 48341 Altenberge
Internet: www.altenberge.de / E-Mail: gemeinde@altenberge.de

Altenberge, August 2010

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(Stand: August 2010)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Johannesstraße“

(im beschleunigten Verfahren)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren 4
2. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebiet 4
3. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 4
4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 5
5. Planungsinhalte und Festsetzungen
   Art und Maß der baulichen Nutzung 5
   Bauweise 5
   Gestaltung 5
6. Erschließung 5
7. Sonstige Belange 5
8. Verfahrensvermerke 6

Verfasser:
Gemeinde Altenberge
Fachbereich III / 60-2 Bauamt
Kirchstraße 25
48341 Altenberge

Internet: www.altenberge.de
E-Mail: gemeinde@altenberge.de

1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 04.10.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Johannesstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Johannesstraße" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da hiermit eine Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich erzielt wird. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Es liegen keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung durchgeführt.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes

Das rund 0,86 ha große Plangebiet liegt südlich der Johannesstraße. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan. Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 64, Flurstücke 194 – 200, 202, 204 – 206, 209 – 211, 403, 404, 476, 477 und 566.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Reihenhauses im Bereich der Johannesstraße mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Innerhalb des Plangebietes liegt die Verkehrsfläche „Franziskanerinnenweg".

3. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Johannesstraße" ist seit dem 28.10.2003 rechtskräftig. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sind veränderte Anforderungen an die gestalterischen Vorgaben. Mit Hilfe der Bebauungsplanänderung soll die zulässige Gesamtlänge von Bauteilen oberhalb der Traufe (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel, und Dacheinschnitte) von derzeit 50 % auf künftig 2/3 der Traufenlänge des Hauptdaches erhöht werden.

Anstoß für diese Planänderung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, den Wohnraum des bestehenden Wohngebäudes durch einen Dachausbau zu erweitern.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

5. Planungsinhalte und Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die bisher geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort. Auch die Bauweise wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nicht verändert.

Gestalterische Festsetzung (Örtliche Bauvorschrift)

Die bisherige Festsetzung E 1.2 c des Bebauungsplanes regelt, dass alle über der Traufe angeordneten Bauteile in ihrer Gesamtlänge je Dachseite 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten dürfen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird diese zulässige Gesamtlänge von Bauteilen oberhalb der Traufe auf 2/3 der Traufenlänge des Hauptdaches erhöht.

Die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Ferner orientiert man sich mit der geänderten gestalterischen Festsetzung an der südlich sowie östlich angrenzenden Wohnbebauung. Entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 64 „Lütke Berg III" sind hier ebenfalls Dachgauben und Dacheinschnitte bis 2/3 der Traufenlänge des Hauptdaches zulässig.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin über die bestehenden Verkehrsflächen Franziskanerinnenweg und Johannesstraße gewährleistet. Durch die Planänderung ergeben sich keine neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

7. Sonstige Belange

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Zu berücksichtigende Denkmäler sind nicht bekannt.

8. Verfahrensvermerk

Der Bau- und Planungsausschuss hat dieser Entwurfsbegründung am 29.11.2010 zugestimmt. Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Zeit vom 23.12.2010 bis 24.01.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse der öffentlichen Auslegung vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 21.02.2011 gebilligt.

Aufgestellt: Altenberge im August 2010

Altenberge, 24.02.2011

Der Bürgermeister

(Paus)