

# Bebauungsplan

## **Nr. III/UB 2.2**

4.Änderung

„Bollstraße Teilplan 2“

Ubbedissen

Satzung

Begründung

3. Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2/2 "Bollstraße"

Inhalt

- 3.1 Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung
- 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2.3 Bauweise
  - 3.2.4 Verkehrsflächen/Stellplätze
  - 3.2.5 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Umweltschutz
- 3.4 Bodenordnung
- 3.5 Kostenübersicht
- 3.6 Aufhebung bestehenden Planungsrechtes

D

### 3.1 Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/Ub 2/2 "Bollstraße" sind die Flächen im Bereich der 4. Änderung als Reines Wohngebiet, mit einer 2geschossigen geschlossenen Reihenhausbebauung ausgewiesen. Die Festsetzung Flachdach ist in der Darstellung nicht eindeutig.

Im Rahmen der 4. Änderung soll anstelle der geschlossenen Bauweise die offene Bauweise und anstelle des Flachdaches das Satteldach festgesetzt werden. Die Straße Poggenbreite ist mit einer Breite von 8,00 m im rechtsverbindlichen Bebauungsplan überdimensioniert. Ein 6,00 m breiter befahrbarer Wohnweg mit einer Wendeanlage ist für die Zahl der darüber erschlossenen Grundstücke ausreichend.

Die Einbeziehung von Flurstücken aus dem Bereich der 3. Änderung ist planerisch erforderlich, da die Parzelle 808 im Rahmen der 4. Änderung als private Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Da somit auch die beiden Flurstücke 1079 und 1080 jetzt direkt anfahrbar sind, wird durch Ausweisung einer Fläche für Garagen die Möglichkeit geschaffen, direkt auf den Grundstücken die Stellplätze/Garagen unterzubringen.

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen, wie Schule oder Kindergarten sind aufgrund dieser Maßnahme nicht erforderlich. Im Plangebiet der 4. Änderung können ca. 13 WE als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes für den o. g. Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem dringenden Wohnbedarf i. S. des MaßnahmenG des BauGB entsprechende Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen, der allgemeinen demographischen Entwicklung und der Veränderung der Wohnbedürfnisse besteht ein großer Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden. Die Zahl der gemeldeten Wohnungsnotstände (WN) betrug 4 542 WN am 31.12.1992.

### 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Grundstücksflächen im Änderungsbereich als WR - Reines Wohngebiet - festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich nördlich und westlich des Änderungsbereiches überwiegt die 1- und 2geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß.

Im Änderungsbereich wird daher auch eine 1- und 2geschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 38 Grad festgesetzt.

#### Bauweise

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur der Umgebung werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

#### Verkehrsflächen/Stellplätze

Die Straße Poggenbreite wird als befahrbarer Wohnweg mit einer Breite von 6,00 m ausgewiesen. Die Wendeanlage im Norden ist ausreichend bemessen, so daß hier die Müllfahrzeuge wenden können.

Die Erschließung der drei Bauzeilen erfolgt über 4,00 m breite private Verkehrsflächen. Für die Erschließung der nördlichen Reihe muß die Parzelle 808 aus dem Bereich der 3. Änderung herausgenommen werden und im Rahmen der 4. Änderung als private Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Die notwendigen Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf besonders ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden.

#### Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger wie Telekom, Stadtwerke und Stadt Bielefeld, können in den vorhandenen und geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verlegt werden.

Für die privaten Verkehrsflächen wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, sollte unbelastetes Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken versichert werden.

#### 3.3 Umweltschutz

Im Bereich der 4. Änderung sind keine Altlasten oder Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bekannt.

Die durch den B-Plan zulässige Bebauung ermöglicht Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG. Es kommt zu Überbauungen von bisher unversiegelter Freifläche, die bisher noch zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt. Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere sowie die natürlichen Bodenregulationsfunktionen für das Klima und den Wasserhaushalt gehen erheblich und nachhaltig verloren.

Es ist davon auszugehen, daß durch die Versiegelung o. g. Flächen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die beschriebenen Eingriffe sind durch geeignete Festsetzungen auf den Baugrundstücken zu mindern und/oder auszugleichen.

Gemäß § 8 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Außenanlageflächen, wie Gehwege, Sitzplätze, Fahrflächen und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die zu befestigenden Flächen sind möglichst gering zu halten.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.
- Pro Grundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu pflanzen, Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang von mind. 8 - 10 cm.
- Bei Strauchanpflanzungen sind mindestens 50 % heimische, standortgerechte Laubsträucher, wie z. B. Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Weißdorn, Faulbaum, Salweide) zu pflanzen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die o. g. Festsetzungen bei der Genehmigung von Vorhaben nach § 30 BauGB gemäß § 8 a (2) BNatSchG anzuwenden und gemäß § 8 a (3) BNatSchG vom Vorhabenträger durchzuführen sind.

Die Festsetzungen sind gemäß Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 28.10.1993 nicht für die Errichtung von Familienheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind sowie von Miet- und Genossenschaftswohnungen und von Alten- und Behindertenwohnheimen anzuwenden.

### 3.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Planverwirklichung nicht erforderlich.

### 3.5 Kostenübersicht

Der Stadt entstehen mit Durchführung dieser Maßnahme Kosten in Höhe von ca. 100 000,00 DM.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt zurückfließt.

### 3.6 Aufhebung bestehenden Planungsrechtes

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2/2 "Bollstraße" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2/2, die in den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung fallen, außer Kraft.

C