

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.22)

B E G R Ü N D U N G

zur 47. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18.08.2009
Satzungsstand	13.11.2009

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 31 das Flurstück 419.

Er ist in dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsgebiet aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Flurstück 419 im Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Einfamilienhaus mit Garage. Zur Verwirklichung der Bebauung soll das genannte Grundstück geteilt werden. Nach der Teilung sollen beide Grundstücke mindestens 500 m² groß sein. Das neue Baufenster auf dem unbebauten Grundstück soll dann mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut werden, dessen Festsetzung dem bereits vorhandenen Wohnhaus auf dem bereits bebauten Grundstück in Bezug auf dem Schlüssel H angepasst wird. Schlüssel H trifft folgende Festsetzungen: 1 Geschoss und ausgebauten Dachgeschoss, 30-80 cm Sockelhöhe, 20-80 cm Drempelhöhe, symmetrisches Satteldach mit 45-50 Grad Dachneigung +/- 3 Grad. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5. Auf die Ausweisung einer Garagenfläche wird verzichtet, da nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen auch außerhalb des Baufensters möglich ist.

Die Stadt Drensteinfurt strebt grundsätzlich Nachverdichtungen im Innenbereich an und überprüft Baulücken und mögliche Nachverdichtungsbereiche. Dieses ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um Baulandreserven im erschlossenen Innenbereich kostengünstig zu mobilisieren, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und um den Siedlungsdruck auf die Ortsrandlage und den Außenbereich zu mindern. Voraussetzung ist jedoch die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit im Einzelfall. Diese Anforderungen sind aus Sicht der Stadt Drensteinfurt hier erfüllt. Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe § 1 Abs. 5 BauGB).

Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung zur Bebauungsplanänderung nicht erteilt. Der nördliche Nachbar, Lindenweg 18, Flurstück 396 Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt, hat seine nachbarschaftliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Es wird hierzu eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Antragstellerin und dem Nachbarn geschlossen. Der Nachbar im Westen des Änderungsbereiches, Fliederweg 27, Flurstück 599 Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt, hat Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung angeführt. Danach habe er beim Kauf auf den Bebauungsplan vertraut. Bei der Erstellung des Wohnhauses seien die Lichtverhältnisse so berücksichtigt worden, wie der Bebauungsplan die Bebauung vorsehe. Bei Kenntnis der heutigen Planung wäre es zu einer veränderten Berechnung der Lichteinfallverhältnisse und damit zu einer anderen Platzierung des Wohnhauses gekommen. Weiterhin hätten die Fenster eine andere Aufteilung erhalten. Die Antragstellerin hat in Bezug auf diese Bedenken eine grafische Darstellung der möglichen Verschattung vorgelegt. Es wurde der Schattenwurf für verschiedene Jahreszeiten und Uhrzeiten in den angefertigten Lageplan eingetragen. Berücksichtigt wurde hierbei die Lage und auch die Gestaltung des Wohnhauses für die folgenden Tage: den 21. Januar um 08:00/ 10:00 und 12:00 Uhr, den 21. März (der dem 21. September hinsichtlich der Beschattung entspricht) 08:00/ 10:00/ 12:00/ 14:00 und 16:00 Uhr sowie den 21. Juni um 08:00/ 10:00 und 12:00 Uhr. Danach ist eine Verschattung in einem geringen Teil des nord-westlichen Bereiches des Nachbarhauses für die Monate März und September zu erken-

nen. Der Schattenwurf fällt dabei in die Morgenstunden und betrifft nur einen Teilbereich des Wohnhauses. Dieses führt zu einer gegebenenfalls geringen Beeinträchtigung hinsichtlich der Lichtverhältnisse. Gerade im beplanten Bereich ist aufgrund der nahen Stellung von Wohnhäusern nicht mit einer vollen Schattenfreiheit zu rechnen. Auch das Vertrauen, dass ein Bebauungsplan für die Zukunft niemals geändert wird, kann nicht für sich in Anspruch genommen werden. Dem betroffenen Nachbarn steht weiterhin die Möglichkeit offen, im Verfahren eine Einwendung einzureichen. In der Abwägung zu den Einwendungen wird dann gegebenenfalls dazu erneut Stellung genommen.

Die Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.

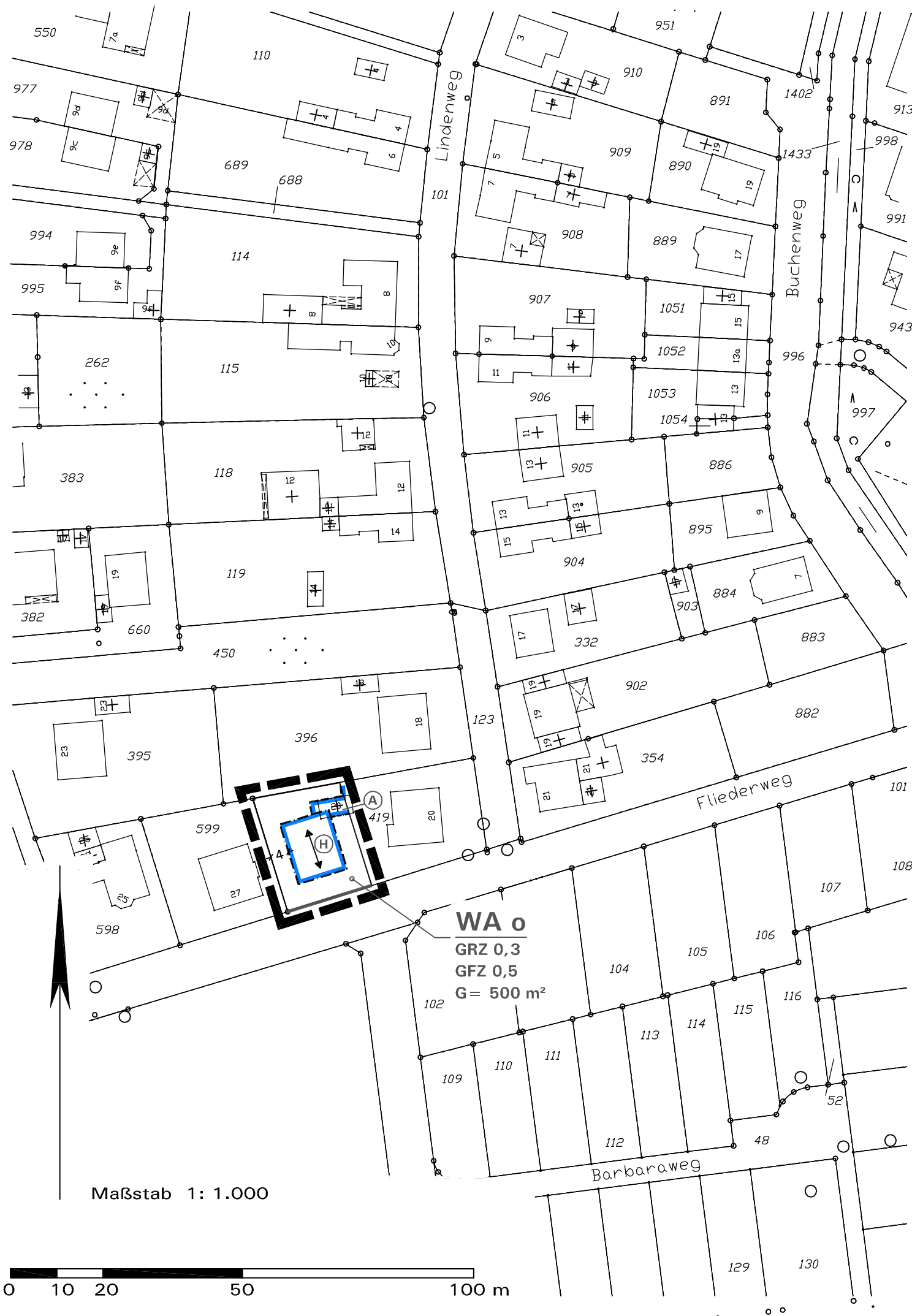
Dirk Niggemann

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Drensteinfurt
Bebauungsplan 1.22 „Ossenbeck“ - 47. Änderung

- Deckblatt -



Festsetzungen dieser 47. Änderung:

Gegenstand dieser 47. Änderung sind die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) auf dem Flurstück 419 (Gem. Drensteinfurt, Flur 31) und die begleitende Festsetzung der Hauptfirsrichtung für den zusätzlich möglichen Baukörper.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplanes 1.22 einschl. seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplanes 1.22 in der aktuellen Fassung. Die in der Plankarte eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk 1.22.

1. Festsetzungen dieser 47. Änderung

- überbaubare Fläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich (§ 23 BauNVO)
- Bemaßung der Baugrenzen
- Firsrichtung (Hauptbaukörper)
- Geltungsbereichsgrenze der 47. Änderung (§ 9(7) BauGB)

2. Nachrichtlich: grundlegende zeichnerische Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 1.22

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier 0,3
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,5
- G= 500 m²** Grundstücksgröße mindestens 500 m²
- offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Festsetzungen zu Geschossen (hier ein Vollgeschoss) und baugestalterische Vorschriften gemäß B-Plan Nr. 1.22, textliche Festsetzungen Tabelle, hier „Schlüssel H“
- „Schlüssel A“

Textliche Festsetzungen: siehe B-Plan Nr. 1.22 einschl. Änderungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58);
Landesbauordnung (BauO NRW) in der zz. geltenden Fassung
Gemeindeordnung NRW in der zz. geltenden Fassung

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden.

Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drensteinfurt, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt:

- Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Nr. 3 BauGB bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Drensteinfurt, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Diese 47. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Drensteinfurt, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan - Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Drensteinfurt, den
Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Planungsstand: Satzung Dezember 2009

Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück