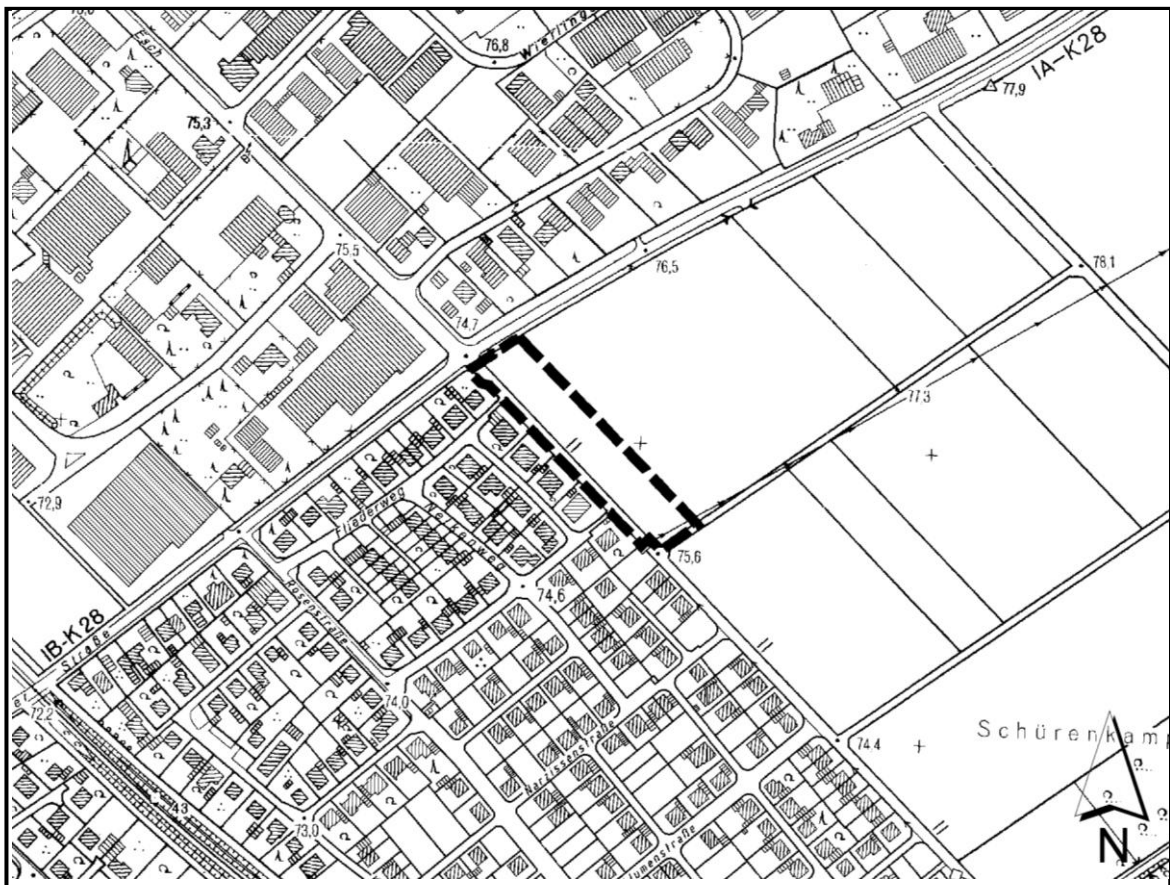


BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 231.1
**„Auf dem Bleck III,
I. vereinfachte Änderung“**



Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 53 und 55

Inhalt:

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Schutz vor Starkregen**

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der I. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Auf dem Bleck III“.

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel und wird im Südwesten durch die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dernekamp, Teil I“, im Südosten durch den Wirtschaftsweg Nr. 359 sowie im Nordwesten durch die Hiddingseler Straße begrenzt. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet schließt die Straße „Auf dem Bleck“ (vormals Wirtschaftsweg Nr. 353) zwischen dem Wirtschaftsweg Nr. 359 und der Hiddingseler Straße mit ein.

2. Bestehendes Planungsrecht

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231 „Auf dem Bleck III“ wurde mit Beschluss vom 21.03.2019 die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des im Plangebiet gelegenen Abschnitts der Straße „Auf dem Bleck“ sowie für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen ist eine Unstimmigkeit hinsichtlich der Höhenfestsetzung für Erdgeschossfußböden und Gebäudeöffnungen im Bebauungsplan Nr. 231 „Auf dem Bleck III“ aufgefallen. Zum Schutz vor Starkregen hat die Höhe der Oberkante von Erdgeschossfußböden und die Unterkante von Gebäudeöffnungen in Bezug auf die geplante Straßenhöhe mindestens 0,50 m zu betragen. Diese mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 festgesetzte Höhe weicht jedoch von den beabsichtigten 0,50 m ab. Hierbei handelt es sich um ein redaktionelles Versehen, das im Rahmen dieses Änderungsverfahrens korrigiert wird. Die Änderung hat keinerlei Wirkung nach außen, da sie ausschließlich die konkrete Gebäudeausführung hinsichtlich der Höhe der Erdgeschossfußböden sowie Gebäudeöffnungen betrifft. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zugunsten der Bestimmtheit und Eindeutigkeit umformuliert.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 „Auf dem Bleck III“ und damit auch Aussagen der Begründung bleiben durch das Änderungsverfahren unberührt.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Bedingungen gemäß § 13 BauGB erfüllt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

4. Schutz vor Starkregen

Mit Blick auf die zunehmende Bedeutung des Schutzes von Baugebieten vor wild abfließendem Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen und aufgrund der Tatsache, dass das nordwestlich des Plangebietes liegende unbebaute Grundstück gegenüber dem Plangebiet steigend höher liegt, sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Unterkanten von Gebäudeöffnungen nicht niedriger als 3,60 m unter der in der Planzeichnung jeweils in Metern über NHN verbindlich festgesetzten Traufhöhe zu errichten. Dies entspricht in Bezug auf die geplanten Straßenhöhen einer Höhe von 0,50 m.

Ausnahmsweise lässt der Bebauungsplan zugunsten der Errichtung von Fenstern und Türen im Kellergeschoss eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe zu. Voraussetzung ist dabei, dass diese Gebäudeöffnungen durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhälsen usw.), deren Oberkante die zuvor genannten 0,50 m nicht unterschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert werden.

Aufgestellt:

Dülmen, 29.10.2019

Dez. III / FB 61

i.V.

gez.

Mönter

(Stadtbaurat)