

Stadt Emsdetten

**Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg/ Erzweg“, 4. Änderung
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Entwurf
Stand 09/2003**

**erarbeitet durch
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt**

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

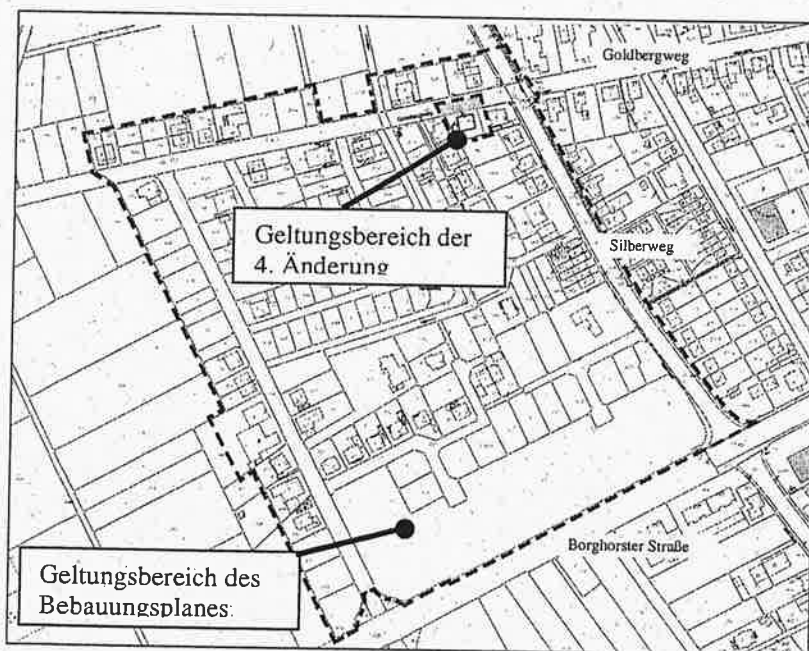
Am 05.12.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“ gefasst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle weitere Verdichtung durch eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen auf einem Grundstück ermöglicht werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in einem ersten Schritt bereits eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht. Nicht berücksichtigt wurde eine mögliche Bebauung im westlichen Bereich des Flurstücks 351, Flur 62.

Aufgrund der Schaffung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich wird die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes sinnvoller ausgenutzt und dem § 1 a BauGB i.S. eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. In der Stadt Emsdetten besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Eine Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB liegt vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 351, Flur 62 im Bereich Goldbergweg/Silberweg inklusive eines Teils der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 537), die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 640 qm auf. Das Flurstück 351 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll ein zusätzliches Baufenster geschaffen werden. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgebildeten Plan. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.



3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

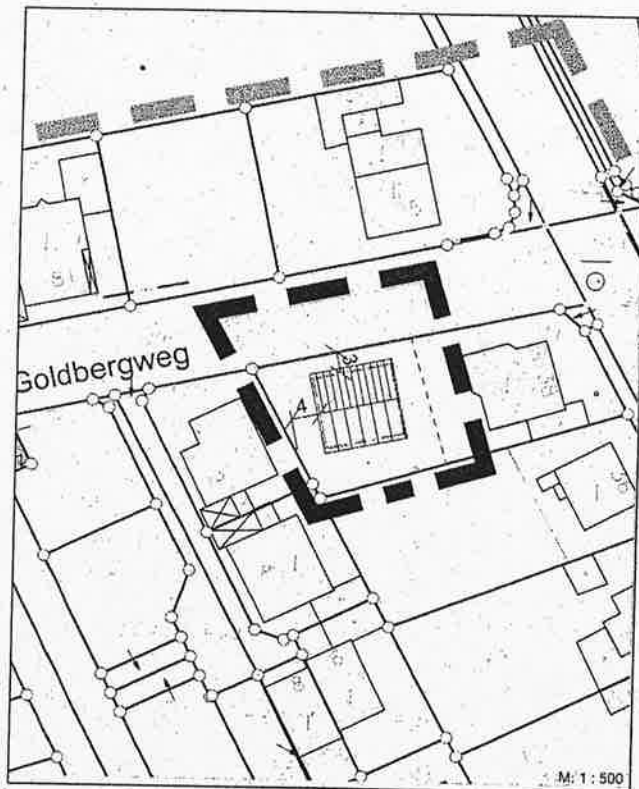
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den entsprechenden Bereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes dar.



Vorgesehen ist ein Einfamilienhaus, das sich in seiner Größe und Höhe in die bestehende Bebauung einfügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“, 4. Änderung orientieren sich inhaltlich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“. Aufgrund der besonderen Lage des zur Änderung anstehenden Grundstückes werden die Festsetzungen jedoch entsprechend angepasst.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baufenster wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese dem baulichen Rahmen und den Planungszielen in diesem Bereich nicht gerecht werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vorgesehen ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bereits realisierten Maß in der unmittelbaren Nachbarschaft und sorgt für ein verträgliches Einfügen in diese Struktur.

Die Geschossigkeit wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation soll hier jedoch keine nach außen wirksame Zweigeschossigkeit entstehen. Über eine Begrenzung der zulässigen Traufhöhe kann das zweite Geschoss nur im Dach entstehen.

Da es sich bei dem neuen Baufeld um eine Nachverdichtung handelt, soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Deshalb wird festgesetzt, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind.

Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude.

Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand von der westlichen Grundstücksgrenze, so dass an den dort vorhandenen Gartenbereichen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Erschließung

Die Erschließung des zusätzlich entstehenden Baugrundstückes im Änderungsbereich erfolgt über die bestehende Erschließungsanlage Goldbergweg. Die privaten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht zum benachbarten westlichen Grundstück zulässig.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei einer Planänderung ist nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB zu prüfen, ob und wieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen nach den gesetzlichen Regelungen erfolgen sollen.

Durch die Ausweitung der Baugrenzen können im Bereich des Bebauungsplanes mehr Flächen versiegelt werden. Der betreffende Bereich weist aber lediglich nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf, da es sich um einen strukturarmen Zier- und Nutzgarten handelt. Im Ergebnis wird kein Ausgleichsbedarf gesehen, da das Ziel einer maßvollen Innenverdichtung den hier ggf. entstehenden geringen zusätzlichen Ausgleichsbedarf überwiegt.

7. Niederschlagswasserversickerung

Nach § 51 a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse (niedriger Grundwasserflurabstand) nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem örtlichen Entsorgungsnetz zuzuführen.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan N. 85 „Silberweg-Erzweg“ ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur Sicherstellung einer ortsüblichen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Regelungen sind verhältnismäßig und lassen einen erheblichen Spielraum an individueller Baufreiheit.

Als regionaltypische Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Andere Dachformen wurden aufgrund der relativ engen Nachbarschaft ausgeschlossen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Form des Daches stören können, werden Festsetzungen in den Bebauungsplan zu Steuerung der baulichen Ausformung von Wohnnutzungen im Dachgeschoss aufgenommen. Die Festsetzungen zur Dachfarbe ermöglichen alle gebräuchlichen Farben. Ausgeschlossen sind jedoch regional untypische Farben wie blau,

grün oder gelb. Über die Festsetzung von Höchsthöhen für Sockel, Drempe und Traufhöhe wird die gebietsverträgliche Bebauung weiter gesteuert.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung vorgeschrieben ist.

Da die in der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) angeführten Größen- und Prüfwerte nicht erreicht werden, ist keine Prüfung erforderlich.

11. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

12. Bodendenkmalpflege

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Meldepflichten aufgenommen. Bestehende Bodendenkmäler sind der Stadt Emsdetten in diesem Bereich nicht bekannt.

13. Überlagerung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“

Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“ werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Silberweg/ Erzweg“ überlagert.

14. Kosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen über den Verwaltungsaufwand hinausgehend keine zusätzlichen Kosten.

Emsdetten, im September 2003

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Sven Dodenhoff
(FDL Stadtentwicklung und Umwelt)