Stadt Ennigerloh
im Kreis Warendorf

Bebauungsplan
Nr. 314, 1. Änderung
„Am Bultbach“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Übersichtsplan o. M.

Stadt Ennigerloh im Kreis Warendorf

BebauungsplanNr. 314, 1. Änderung „Am Bultbach“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfasser: Arbeitsgemeinschaft Stadt und Landschaft
Dipl.- Ing. Architektin H. Bühning
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt K. Rein
Friedhof 28 - 48565 Steinfurt

Planstand: Juni 2005

Stadt Ennigerloh im Kreis Warendorf

BebauungsplanNr. 314, 1. Änderung „Am Bultbach“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1.0 Anlass für die Änderung des Bebauungsplans

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.2 Festsetzungen zur Baugestaltung

4.0 Belange der Stadtgestaltung und Landschaftsbilds

5.0 Auswirkungen der Planung

6,0 Verfahren

1.0 Anlass für die Änderung des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung dar.
Die Fläche des Bebauungsplanes wurde vollständig von der Holz GmbH Emsdetten als Investor im Jahr 2004 erworben.
Dem Investor obliegt die Entfernung der militärischen Anlagen und die Veräußerung und teilweise Bebauung der einzelnen Bauplätze.
Im Rahmen der Vermarktung wurde seitens der künftigen Erwerber der Wunsch geäußert, Grundstücke auch einseitig zu bebauen. Auf den seitlichen Grenzabstand zum Nachbarn soll verzichtet werden. Dadurch können die Baugrundstücke kleiner zugeschnitten werden und einer breiteren Bevölkerungsschicht zum Erwerb angeboten werden.
Weiterhin soll die maximale Traufhöhe für Teilbereiche des Geltungsbereiches angehoben werden. Damit soll die Errichtung von Häusern mit zwei Vollgeschossen ohne Dachschrägen in den Innenräumen und Dachaufbauten ermöglicht werden. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sollen die Häuser auch mit flach geneigten Pult-, Zelt- und Walmdächern errichtet werden können.
Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen im Rahmen eines Planänderungsverfahrens diesen Zielen angepasst werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,6 ha.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung einer städtebaulich geordneten Bebauung
- Anpassung der Festsetzungen zur Realisierung von zweigeschossigen Wohnhäusern mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6.00 m mit Pult-, Zelt-, Walm- und Mansarddächern
- Anpassung der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern an die abweichende (halboffene) Bauweise mit Einzelhäusern.

Der Zweck der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die vorgenannten Ziele und Maßnahmen.

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung eines WA- Allgemeinen Wohngebietes soll unverändert beibehalten werden.
Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.
Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen beibehalten werden. Hierzu gehört das Höchstmaß der Vollgeschosse, das weiterhin mit zwei festgesetzt werden soll.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl, die das Verhältnis zwischen der von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksfläche und dem Baugrundstück regelt, soll mit 40 % (GRZ 0.4) beibehalten werden.
Ebenso soll die Festsetzung der Geschossflächenzahl, die das Verhältnis zwischen der Geschossfläche aller Vollgeschosse und dem Baugrundstück regelt mit 80 % (GFZ 0.8) beibehalten werden.
Damit orientieren sich die Festsetzungen an dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO.
Die maximale Firsthöhe soll weiterhin einheitlich auf 10.00 m festgesetzt werden. Die Festsetzung der Traufhöhe soll in den gekennzeichneten Bereichen von 4.00 m bis 4,20 m um 1,80 m auf 4.00 m bis 6.00 m angehoben werden.
Für den Änderungsbereich soll die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in die abweichende (halboffene) Bauweise mit Einzelhäusern geändert werden.
Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll die einseitige Grenzbebauung mit Einzelhäusern ermöglichen, während zu den anderen Seiten der Grenzabstand gem. § 6 BauO NW einzuhalten ist.

Durch die Zulässigkeit der abweichenden Bauweise werden größere Vermarktungsmöglichkeiten der Grundstücke gesehen. Für diese Bauweise in Verbindung mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen und der Lage gibt es ebenso eine Nachfrage wie für die offene Bauweise.
Das Erscheinungsbild dieser Bauweise wirkt im Gegensatz zur konventionellen Einzelhausbebauung in offener Bauweise, verdichtet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) wird hier jedoch nicht überschritten. Die Verdichtung ist an der ausgewiesenen Stelle aufgrund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet als verträglich zu betrachten.
Der weitere Änderungsbereich orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen.

3. 2 Festsetzungen zur Baugestaltung

Der bisherige Bebauungsplan setzt ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 48° fest. In den gekennzeichneten Bereichen mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und angehobener Traufe, sollen zusätzlich Dächer als Pult-, Zelt, Walm- und Mansarddächer zulässig sein. Eine Festsetzung der Dachneigung ist angesichts der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht erforderlich. Mit dieser Regelung sollen die künftigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden, um sich in die umgebende bauliche Höhenstruktur einzufügen.
Mit dieser Regelung sollen die künftigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden, um sich in die umgebende bauliche Höhenstruktur einzufügen.

4.0 Belange der Stadtgestaltung und Landschaftsbilds

Der Änderungsbereich befindet sich in der südöstlichen Plangebietsecke, die von Süden und Osten von bestehender Wohnbebauung eingefasst ist. Die geplante abweichende (halboffene) Bauweise und die teilweise Anhebung der maximalen Traufhöhe werden das künftige Erscheinungsbild aufgrund der städtebaulichen Einbindung nicht wesentlich beeinträchtigen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Das bisherige städtebauliche Konzept wird im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung im Norden, die Wohnnutzung im Süden, des Grün- und Erschließungskonzeptes, der öffentlichen Einrichtungen sowie die Konzeption zur nachhaltigen Siedlungs-Entwicklung der Energieagentur Nordrhein- Westfalen nicht von der Planänderung berührt.

Belange der Landes- und Entwicklungsplanung, der Flächennutzungsplanung, der Ver- und Entsorgung, der Eingriffe in Natur und Landschaft, des Verkehrs und der Umweltverträglichkeit, des Immissionsschutzes sowie bodenordnende Maßnahmen werden von der Änderung nicht berührt.

Die Energieeffizienz wird durch die abweichende Bauweise nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die veränderte Gebäudestellung auf den Grundstücken kann es zu geringfügigen Verschattungen kommen.

Weiterhin ist mit verträglichen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen zu rechnen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind noch nicht abschließend veräußert. Deshalb besteht kein Erfordernis zur Abstimmung mit den Nachbarn innerhalb des Plangebietes.

6.0 Verfahren

Da durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von umweltverträglichkeits-pflichtigen Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträg-lichkeitsprüfung –UVPG- nicht begründet wird und die FFH- und Vogelschutzgebiete nicht betroffen sind, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierbei soll auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 (3) BauGB verzichtet werden.

Steinfurt im Juni 2005