

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Haus Borg"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.03.1992 beschlossen, ein Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Haus Borg" durchzuführen.

Die Änderung bezieht sich auf den Bereich des Bebauungsplanes, der mit "WS" als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt ist. Dieser Bereich umfaßt etwa 80 Grundstücke, die sämtlich bebaut sind.

Planungsanlaß waren Anfragen von Grundstückseigentümern, die zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes Gebäudeerweiterungen planen, dabei aber auf Probleme mit den für Kleinsiedlungsgebiete durch § 17 BauNVO (alter und neuer Fassung) vorgegebene niedrige Grundflächenzahl von 0,2 stoßen.

Die zur Ermöglichung einer größeren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke - deren Größe im Schnitt zwischen 700 und 800 m² liegt - gewünschte und nunmehr geplante Erhöhung der Grundflächenzahl erfordert die Festsetzung einer anderen Gebietsart; in Betracht kommt insoweit nur das Allgemeine Wohngebiet ("WA"), wenn man davon ausgeht, daß heute die für ein Kleinsiedlungsgebiet typische landwirtschaftliche Nutzung zur Ergänzung des Einkommens nicht mehr stattfindet; ansonsten gleichen sich das WS- und WA-Gebiet von der Art der zulässigen Nutzungen und der Störeffindlichkeit oder kommen sich jedenfalls sehr nahe.

So wie bei der neuen Gebietsfestsetzung sollten auch bei der Neuregelung der Grund-/Geschoßflächenzahlen allzu große "Sprünge" vermieden werden, da

der entsprechend den jetzigen Festsetzungen realisierten Grundstücksnutzung, die durch relativ große Grünflächen geprägt ist, Rechnung zu tragen ist. Die Grundflächenzahl soll deshalb durchweg "nur" um 0,1 erhöht werden, was sich allerdings bei den großen Grundstücken nicht unerheblich auf die bauliche Ausnutzbarkeit auswirkt. In Anpassung an die Grundflächenzahlen soll auch die Geschosflächenzahl jeweils um 0,1 erhöht werden, wobei - entsprechend der derzeit für den Bebauungsplan maßgeblichen Rechtslage - die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen festgeschrieben wird, um den bislang geltenden Maßstab zu wahren.

Gesondert zu bedenken ist bei der vorgesehenen Umwandlung von "WS" in "WA" die Tierhaltung, da sich insoweit im WA-Gebiet Einschränkungen ergeben, die über eine förmliche Bestandssicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO aufgefangen werden sollen. Durch die genannte Vorschrift können (bauliche) Nutzungen, die als Folge der Überplanung unzulässig würden, als weiterhin zulässig festgeschrieben werden. Auszugehen ist davon, daß eine Großvieh-Nutztierhaltung in dem Gebiet heute nicht mehr stattfindet, so daß sich die zu treffende Regelung auf die Kleintierhaltung beschränken kann. Zwar ist auch im WA-Gebiet eine Kleintierhaltung zulässig, sie ist aber, wenn auch nur graduell, eingeschränkt gegenüber der im WS-Gebiet zulässigen.

Die derzeit für die einzelnen Grundstücke festgesetzte Bauweise - überwiegend "offen", zum Teil "einseitige Grenzbebauung" - soll nicht ange tastet werden, erforderlich ist aber eine Regelung der Hausformen.

Über die jetzige WS-Festsetzung war automatisch eine Einzelhausbebauung vorgegeben, da dort eine zweite Wohneinheit allenfalls in Form einer Einliegerwohnung geschaffen werden darf; auch in ausnahmsweise zulässigen

"normalen" Wohngebäuden sind im WS-Gebiet nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Neben der Festschreibung dieser vorgegebenen Einzelhausbebauung sollen zukünftig auch Doppelhäuser zugelassen werden, da auch dann das prägende Merkmal des heutigen Baugebietes, daß jedes Grundstück optisch nur einen Wohngebäudekomplex aufweist, erhalten bleiben.

Eine Änderung der für die einzelnen Grundstücke festgesetzten überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da diese jeweils so groß bemessen sind, daß Anbauten/Erweiterungen problemlos möglich sein dürften.

Die bislang festgesetzten Sichtdreiecke werden entsprechend den heute maßgeblichen Vorgaben und unter Berücksichtigung des erfolgten verkehrsberuhigten Straßenausbaues reduziert, verbunden mit dem Hinweis, daß innerhalb dieser Sichtdreiecke Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,7 m sein dürfen.

Im Bereich der Raiffeisenstraße wird eine bislang festgesetzte Spielplatzfläche aufgehoben, da ein Bedarf für die Beibehaltung dieses Spielplatzes nicht mehr besteht. Die damit verfügbare Grundfläche wird voraussichtlich den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb dieses Bebauungsplangebietes ein weiterer Kinderspielplatz besteht, der den Bedarf zu decken geeignet ist.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der zur Zeit maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere wird zukünftig für den Planänderungsbereich die Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung zugrunde zu legen sein.

Aussage zu Altlasten: Anhaltspunkte dafür, daß im Planänderungsgebiet belastete oder verunreinigte Flächen sind, liegen nicht vor.

Mit Bezug auf die an das Plangebiet grenzende Verdachtsfläche der ehemaligen Bäuerlichen Genossenschaft (Altlastenkataster 8/4013/17) wird darauf hingewiesen, daß eine Grundwassernutzung der Zustimmung durch den Oberkreisdirektor bedarf.

Aussage zu möglichen Kampfmittelvorkommen: Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, so daß die Durchführung von Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollte. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege: Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderung nicht berührt.

Unabhängig davon wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Telf. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Erschließung und Kosten: Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist über den Zentralabwasserplan 1984 gesichert.

Änderungen an den vorhandenen Erschließungs-/Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, so daß insoweit Kosten nicht entstehen.

Der Gemeindedirektor
i.V.


- Kipp -