

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Ortskern" der Gemeinde Everswinkel

Planungsanlaß und Umfang: Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seinen Sitzungen am 16.07.81 und 06.10.81 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Alter Ortskern" gem. § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Mit dieser Änderung soll der Bebauungsplan in sieben Teilbereichen geändert werden.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes Flur 31, Nr. 379 befindet sich ein zweigeschossiges Werkstattgebäude. Das 1. Obergeschoß dieses Gebäudes soll für Wohnzwecke umgebaut werden. Da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen ist, sollen im Rahmen dieser Änderung 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Nördlich der Fußgängerzone ist eine Gemeinbedarfsfläche für ein Verwaltungsgebäude festgesetzt. Nach dem heutigen Stand der Planungen zeichnet sich bereits ab, daß diese Fläche nicht im vollen Umfang für diesen Zweck benötigt wird. Aus diesem Grunde soll der südwestliche Teil der Grundstücke Flur 31, Nr. 563/564 als Kerngebiet mit den Festsetzungen:

III Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoß in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig ist, geschlossene Bauweise, GRZ 0,7, GFZ 2,1, Dachneigung 45° bis 55°, Firstrichtung ostwest ausgewiesen werden. Auf diesem Grundstück soll ein Geschäftshaus mit Wohnungen im 1. bzw. 2. Obergeschoß errichtet werden.

Für das Grundstück Flur 31, Nr. 445/446 ist geplant, die überbaubare Fläche in nördlicher Richtung bis zu einem Abstand von 3 m zur geplanten Stichstraße zu erweitern. Für den Bereich der Erweiterung soll 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze und eine Dachneigung von 45° festgesetzt werden. Die zusätzliche Ausweisung dieser überbaubaren Fläche wird aufgrund einer geplanten Erweiterung der vorhandenen Gast-

stätte erforderlich.

Auf dem Grundstück Flur 31, Nr. 1198/1199 plant der Eigentümer das vorhandene Flachdachgebäude um ein Vollgeschoß aufzustocken und mit einem Satteldach zu versehen. Da südlich der zukünftigen Stichstraße ebenfalls eine Mehrgeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen ist, ist diese Aufstockung aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Östlich abzweigend von der Worthstraße soll die vorgesehene Stichstraße wegen vorhandener Hecken geringfügig geändert werden. Es ist geplant, mit dieser Änderung für die Hecken beidseitig des vorhandenen Fußweges eine Pflanzbindung auszuweisen. Unmittelbar nördlich dieser Hecken soll die Straße in einer Breite von 4,50 m trassiert werden. Der nördlich dieser Straße abzweigende Stichweg soll anstatt als mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche" zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Durch diese Änderung kann der westlich der Stichstraße als Wendemöglichkeit vorgesehene Straßenteil aufgegeben werden.

Im Bereich der Grundstücke Flur 31, Nr. 445/1090 soll der geplante Wendehammer in östlicher Richtung um ca. 6 m verschoben werden. Außerdem sollen im südwestlichen Teil der geplanten Parkfläche 2 Parkbuchten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Änderung wird durchgeführt, um einen auf dem Grundstück Flur 31, Nr. 445 befindlichen unterirdischen Bunker erhalten zu können.

Für das Grundstück Flur 31, Nr. 356/734 und 735 plant der Eigentümer ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Aufgrund der vorliegenden konkreten Planungen ist eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Flächen erforderlich. Um hier die seit längerem bestehende Baulücke schließen zu können, soll entsprechend der Planung eine Änderung erfolgen.

Für das Grundstück Flur 31, Flurstück 44 soll die überbaubare Fläche in nördlicher Richtung um eine Größe von 6,5 x 11,0 m erweitert werden. Für diesen Teil sollen die Festsetzungen 1-geschossig zwingend, Dachneigung 18°, festgesetzt werden. Die Erweiterung erfolgt für den vorhandenen Schreinerbetrieb, der beabsichtigt, auf diesem Grundstück einen Holzlagerschuppen zu errichten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine Regelung über die Standorte von Garagen getroffen. In der Vergangenheit hat es sich gezeigt, daß es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, hierfür eine Festsetzung zu treffen. Aus diesem Grunde soll für den gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes folgende textliche Festsetzung getroffen werden:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulassen.

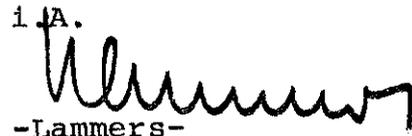
Erschließung und Kosten: Durch die geplanten Änderungen werden lediglich östlich der Worthstraße und westlich der Magnusstraße geplante Erschließungsanlagen berührt. Durch die beabsichtigte Änderung im Bereich der Magnusstraße entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten. Lediglich im Bereich der Worthstraße entstehen Mehrkosten insofern, als die bisher als GF1-Fläche festgesetzte Erschließungsstraße in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt wird. Die Kosten hierfür werden über Erschließungsbeiträge, nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteils, von den Anliegern getragen.

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene bzw. geplante öffentliche Netz der Gemeinde Everswinkel sichergestellt. Über dieses Netz kann die gem. Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über vorhandene bzw. geplante Leitungen zur Kläranlage der Gemeinde Everswinkel.

Strom- und Gasversorgung erfolgen durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG.

Der Gemeindedirektor
i. A.


-Lammers-