

B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan
Nr. 54 „Wagenfeldstraße“**

Plangrundlagen

Das Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Wagenfeldstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel als Wohnbaufläche dargestellt.

Lage im Raum und allgemeine Zielsetzung

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wagenfeldstraße“ liegen im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel und sind mit Hausgruppen bebaut. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,87 ha.

Aufgrund der bislang bestehenden planungsrechtlichen Situation sind bauliche Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes nur begrenzt möglich.

In Anbetracht der bestehenden Grundstückstiefen und im Hinblick auf gewünschte Erweiterungsvorhaben der Grundstückseigentümer werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wagenfeldstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Bauvorhaben geschaffen.

Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist an das bestehende Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche und private Erschließungsflächen.

Im westlichen Planbereich ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser ist Teilstück einer geplanten Wegeverbindung entlang des Gewässers „Wippe“.

Städtebauliches Konzept

Die Festsetzung des Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO berücksichtigt die bestehende Nutzungsstruktur des ausschließlich mit Wohngebäuden bebauten Gebietes.

Die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Hinblick auf die heutigen städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Ziele. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Grundstückseigentümern unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen bauliche Erweiterungen vorzunehmen.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese ist in vielen Fällen aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und bestehenden Gebäude nahezu ausgeschöpft. Es wird deshalb, um insbesondere den Bau von Wintergärten und Nebenanlagen (in Sinne des § 14 BauNVO) zu ermöglichen, für bestimmte bauliche Anlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch textliche Festsetzung ermöglicht. Im Hinblick auf die Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes und unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Belange erhalten die im Anschluss an die vorhandene Bebauung zum Garten hin orientierten überbaubaren Grundstücksflächen

Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, Dachneigung und Gebäudehöhe. Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück wird eine Beschränkung der Wohndichte erzielt.

Kompensationsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wagenfeldstraße“ wird ein bereits bebautes Gebiet überplant. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Plangebiet.

biet. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist diese bereits in vielen Fällen durch die vorhandenen Gebäude nahezu ausgeschöpft, so dass nur noch geringfügige Erweiterungsvorhaben möglich sind. Aufgrund dieser Tatsache wird auf Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen verzichtet, ein Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes liegt nicht vor.

Hinweis

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/52000250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Harsewinkel, den 22.12.1997