

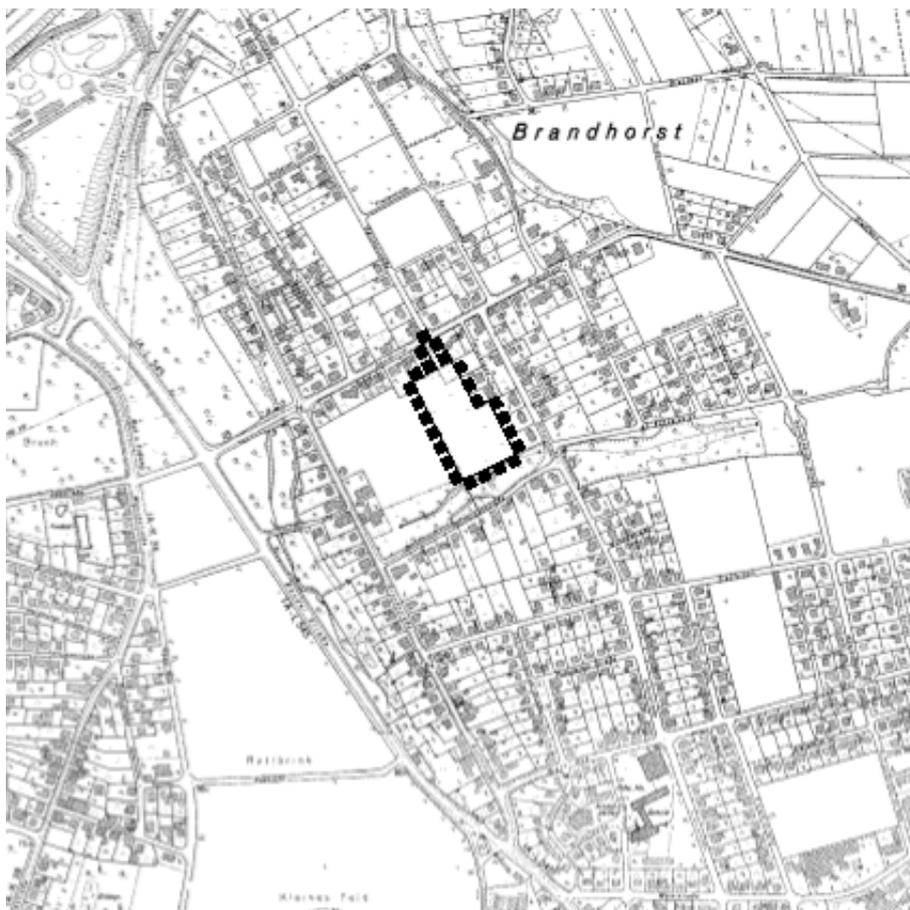
Bebauungsplan Nr. Ei 13

„Wohngebiet zwischen Sandbrink, Kieselweg und dem Schweigsiek“ – 1. vereinfachte Änderung

Entscheidungs-
Begründung

Stand: 04.10.2012

Gemeinde Hiddenhausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Westliches Baufeld (WA 1)	5	
2.2	Östliches Baufeld (WA 2)	6	
2.3	Südliches Baufeld (WA 3)	6	
3	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	6	
4	Erschließung	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7	
5.2	Ver- und Entsorgung / Altlasten	7	
5.3	Immissionsschutz	7	
5.4	Denkmalschutz	8	
6	Verfahrensvermerk	8	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 23.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Ei 13 „Wohngebiet zwischen Sandbrink, Kieselweg und dem Schweigsiek“ im Ortsteil Eilshausen vereinfacht zu ändern (1. vereinf. Änderung).

Die Festsetzungen des seit 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der noch nicht umgesetzt wurde, sollen hinsichtlich veränderter Nachfragesituation für gewünschte Gebäudetypen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage Eilshausen – ca. 500 m nördlich der Kirche, Schule, u.a..

Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte erfassen den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Auf die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird insgesamt Bezug genommen.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Ei 13 sieht eine Bebauung mit regionaltypischen, so genannten eineinhalbgeschossigen (bauordnungsrechtlich zweigeschossigen) Gebäuden mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern vor. Art und Maß der baulichen Nutzung gingen damals von überwiegend nachgefragten ausbaufähigen Dachgeschossen aus.

Das Baugebiet ist bis heute noch nicht vermarktet. Inzwischen zeichnet sich ein sehr heterogenes „Wunschbild“ für verschiedene Bauformen (zweigeschossiges „Stadthaus“ neben eingeschossigem „Bungalow“) ab, um einer besseren Vermarktbarkeit Rechnung zu tragen.

Um ein städtebaulich unvertretbares Nebeneinander dieser Bauformen zu vermeiden (- das würde die Vermarktungschancen nicht steigern -) soll ein geordnetes Bild durch Bildung von „Clustern“ erfolgen, in denen die verschiedenen Bauformen angeboten werden können.

Insgesamt sind die Vorstellungen insbesondere für barrierefreie eingeschossige „Bungalows“ nachvollziehbar. Die dafür gewünschte Dachform ist die eines flach geneigten Walmdachs.

Einer geringeren Nachfrage nach so genannten zweigeschossigen „Stadthäusern“ mit Walmdach soll an städtebaulich vertretbarer Stelle ebenfalls Rechnung getragen werden.

Somit soll das Plangebiet auch für diese beiden Nachfragen in bestimmten Bereichen des Bebauungsplanes geöffnet werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Walmdachs macht die bisher im Bebauungsplan vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ohne ausgeprägte Giebel- oder Traufenständigkeit wenig Sinn, daher soll im Hin-

blick auf eine Gleichbehandlung diese Regelung insgesamt im Plangebiet aufgehoben werden.

Als weitere Änderung soll die im Süden des Bebauungsplanes festgesetzte „Ausgleichsfläche“ entlang des Schweigsiek – entgegen der bisherigen schräg verlaufenden Abgrenzung – im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Grundstücke unter Beibehaltung der Gesamtfläche rechteckig zugeschnitten werden.

1.3 Planverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden – wie in Pkt. 1.2 erläutert – die Grundzüge der Planung und sonstige öffentliche Belange nicht berührt. Ein Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird jedoch durchgeführt. Die Änderung ist im Sinne des Grundstückseigentümers, ohne dass sonstige nachbarschaftliche Belange damit betroffen sind. Die nachfragegerechte Vermarktung von Baugrundstücken in zentraler Ortslage ist auch im Sinne einer sinnvollen Gemeindeentwicklung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit noch ungenutzt (ehemalige Ackerfläche).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hiddenhausen als „Wohnbaufläche“ ist mit den im Folgenden erläuterten Änderungspunkten nicht berührt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest, mit Ausschluss der somit nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO.

Für die folgenden bisherigen Festsetzungen werden im Einzelnen die in Punkt 2 erläuterten Änderungen erforderlich:

- Festgesetzt ist bisher insgesamt im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m für Einzel- und Doppelhäuser. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 WE je Wohngebäude beschränkt.
- Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus gestalterische Festsetzungen, u.a. zur Gestaltung der Dächer. Hier sind im Hinblick auf die geplante Änderung insbesondere die bisher festgesetzte Art

der Dächer (Satteldächer und Krüppelwalmdächer) und die Dachneigung zu nennen.

2 Änderungspunkte

Die mit diesem Verfahren beabsichtigten Änderungen sind drei verschiedenen Baufeldern zugeordnet, um ein städtebaulich vertretbares Nebeneinander der gewünschten Bauformen sicherzustellen.

Die Ziffern der Änderungspunkte entsprechen den im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern.

2.1 Westliches Baufeld (WA 1) – für barrierefreie „Bungalows“

- **Änderungspunkt 1**
 - Reduzierung der Geschossigkeit von max. „zweigeschossig“ auf „eingeschossig“
 - Reduzierung der max. First- und Traufhöhen von 9,50 m auf 8,00 m bzw. von 4,50 m auf 3,50 m für die max. eingeschossige Bauform. (Bezugspunkt bleibt weiterhin das jeweilig grundstücksbezogene derzeitige Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche, um die Topographie des um ca. 3,00 m von Nordosten nach Südwesten fallenden Geländes zu berücksichtigen.)
 - Reduzierung der Dachneigung von 38° - 43° auf 25° - 35° für die max. eingeschossige „Bungalow“-Bauform. (Ortsuntypische Flachdächer bleiben weiterhin ausgeschlossen.)
- **Änderungspunkt 2**
 - Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Westen um ca. 2,00 m. Damit wird eine ausreichende Grundfläche für nur ebenerdige Wohnnutzung angeboten.
- **Änderungspunkt 3**
 - Zulässigkeit von „Walmdächern“ (außer den bisher zulässigen „Sattel- und Krüppelwalmdächern“)
- **Änderungspunkt 4**
 - Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung als Konsequenz für die zulässigen Walmdächer ohne ausgeprägte Giebel- oder Traufenständigkeit.

2.2 Östliches Baufeld (WA 2)

Im östlichen Baufeld bleibt das Angebot der so genannten „eineinhalb geschossigen“ Bauformen lt. bisheriger Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen.

- **Änderungspunkt 4**
- Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung

Die festgesetzte traufenständige Firstrichtung wird im Sinne der Gleichbehandlung aufgehoben.

2.3 Südliches Baufeld (WA 3) – für „Stadhäuser“

Die konkrete Nachfrage für die zwei Grundstücke nach so genannten „Stadhäusern“ im südlichen Baufeld erfordert folgende Änderung:

- **Änderungspunkt 3**
- Zulässigkeit von „Walmdächern“ (außer den bisher zulässigen „Sattel- und Krüppelwalmdächern“)
- **Änderungspunkt 4**
- Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung als Konsequenz für die zulässigen Walmdächer ohne ausgeprägte Giebel- oder Traufenständigkeit.
- **Änderungspunkt 5**
- Erhöhung der Traufhöhe von 4,50 m auf min. 6,00 / max. 6,50 m. (Bezugspunkt wie in Änderungspunkt 1)
- Reduzierung der Dachneigung von 38° - 43° auf 20° - 25° wegen Erhöhung der Traufhöhe
- **Änderungspunkt 6**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baufeldern WA 2 und WA 3

3 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

- **Änderungspunkt 7**
- Die schräg verlaufende Abgrenzung der entlang Schweigsiek festgesetzten Ausgleichsfläche („Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) wird ohne Veränderung der Flächengröße „begradigt“, um für die nördlich angrenzenden Grundstücke einen rechtwinkligen Zuschnitt zu erhalten. Die Pufferzone zu

den angrenzenden Gehölzbeständen des Landschaftsschutzgebietes „Schweigsiek“ bleibt somit gewahrt.

Belange von Natur und Landschaft sind durch diese Bebauungsplanänderung somit nicht betroffen.

Der Landschaftsplan Herford / Hiddenhausen trifft in seiner Festsetzungskarte keine Aussagen für das Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Belange oder die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 Gebieten sind von den Änderungen ebenso nicht berührt.

Durch die Änderung werden keine über die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

4 Erschließung

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten erfolgt, ist nicht mit einem – im Verhältnis zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation – erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Fragen der Erschließung des Plangebietes sind nicht betroffen.

Der Nachweis der gem. BauO NRW erforderlichen privaten Stellplätze wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5 Sonstige Belange

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Zur Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (teilweise Reduzierung der Geschossigkeit) und der Erweiterung der überbaubaren Fläche wurden Ausführungen in Punkt 2 der Begründung gemacht. Damit ändert sich nicht die bisher zulässige Wohndichte (max. 2 WE je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte)).

5.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Altlasten sind nicht zu vermuten.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.
Im Falle von kultur-historisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Verfahrensvermerk

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen und Hinweise werden nur zu den in Punkt 2 und 3 der Begründung genannten Änderungspunkten als abwägungsrelevant in die Diskussion einbezogen.

Alle sonstigen Festsetzungen gem. § 9 BauGB, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und den Hinweisen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert weiterhin gültig.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, 04.10.2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld