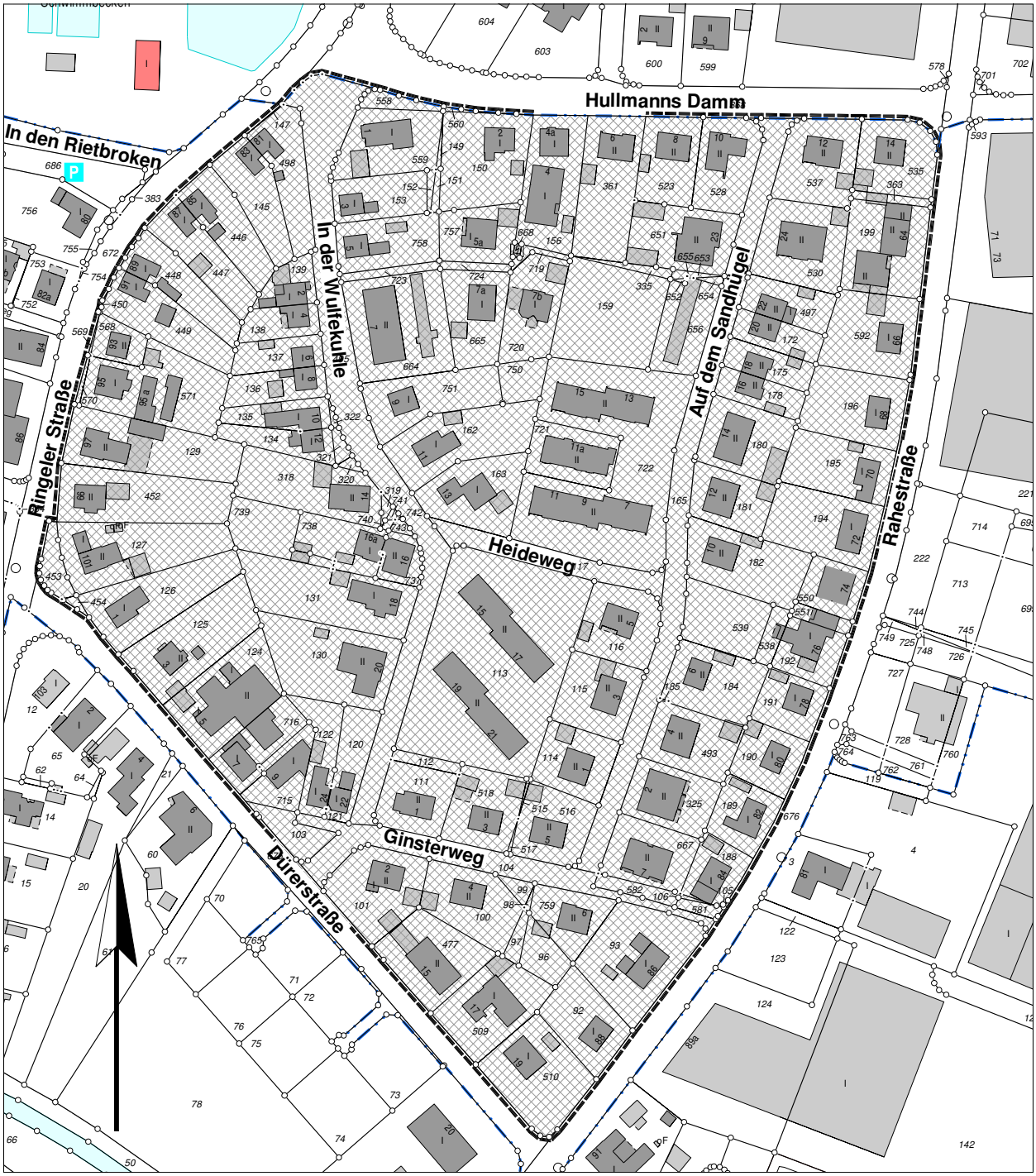
Stadt Lengerich

Bebauungsplan Nr. 15,
„In der Wulfekuhle“
2. Änderung

Stand: 2017-03 SATZUNG

Begründung zum Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung 3
2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes 3
3. Planverfahren 4
4. Änderungsplanung 4

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „In der Wulfekuhle“, 1. Änderung ist durch Bekanntmachung am 13.06.1994 rechtskräftig geworden. Die dort ausgewiesenen Bauflächen sind in großen Teilen bebaut.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 15, 1. Änderung treffen unter dem Punkt A (planungsrechtliche Festsetzungen) Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (z.B. Abstellgebäude für Gartengeräte). Dies betrifft u.a. den Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen in Vorgartenbereichen, sowie die Beschränkung der insgesamt zulässigen Größe von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Rahmen der Bebauung der ausgewiesenen Bauflächen sowie insbesondere im Rahmen der Gartengestaltung und Nutzung der Gartenflächen hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass die getroffene Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen (maximal insgesamt 30 m³ zulässig) immer wieder zu Problemen führt.
Zusätzlich hat sich gezeigt, dass eine weitere textliche Regelung unter Punkt B der textlichen Festsetzungen (gestalterische Festsetzungen) hinsichtlich der zulässigen Drempelhöhen inhaltlich überarbeitet werden muss, da der dort formulierte Bezug zur Ermittlung der zulässigen Drempelhöhe nicht eindeutig ist.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „In der Wulfekuhle“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Straße „Hullmanns Damm“, von der östlichen Grenze der „Ringeler Straße“ bis zur westlichen Grenze der „Rahestraße“.
Im Osten durch die westliche Grenze der „Rahestraße“, von der südlichen Grenze der Straße „Hullmanns Damm“ bis zur nördlichen Grenze der „Dürerstraße“
Im Süden durch die nördliche Grenze der „Dürerstraße“, von der westlichen Grenze der „Rahestraße“ bis zur östliche Grenze der „Ringeler Straße“.
Im Westen durch die östliche Grenze der „Ringeler Straße“, von der nördlichen Grenze der „Dürerstraße“ bis zur südlichen Grenze der Straße „Hullmanns Damm“.

Das Änderungsgebiet in einer Größe von ca. 8,3 ha umfasst folgende Flurstücke der Flur 116 in der Gemarkung Lengerich:

92, 93, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 145, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 156, 159, 162, 163, 165, 172, 175, 178, 180, 181, 182, 184, 185, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 199, 318, 319, 320, 321, 322, 325, 335, 361, 363, 446, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 454, 477, 493, 495, 497, 498, 509, 510, 515, 516, 517, 518, 523, 528, 530, 535, 537, 538, 539, 550, 551, 558, 559, 568, 569, 570, 571, 581, 582, 592, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 664, 665, 667, 668, 715, 716, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 750, 751, 757, 758 und 759.

Der Geltungsbereich der Änderung ist in der vorstehenden Übersicht gekennzeichnet.

3. Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Für eine Durchführung eines Verfahrens gem. 13 BauGB gilt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Hierbei ist das Verhältnis der Veränderung zur Gesamtplanung zu betrachten.

Die entfallende Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Überarbeitung (Korrektur) der gestalterischen Regelung zu der Zulässigkeit von Drempelhöhen sind in Hinblick auf die Gesamtplanung von untergeordneter Bedeutung und stellen das grundsätzliche planerische Konzept nicht in Frage. Entsprechend sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

4. Änderungsplanung

Entsprechend dem unter Pkt. 1 dargestellten Sachverhalt ist beabsichtigt, die bislang getroffene Regelung zur Beschränkung der Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt maximal 30 m³ entfallen zu lassen, um den Bauherren im Rahmen ihrer Gartennutzung mehr Möglichkeiten zu geben. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Wegfall dieser Beschränkung keine höhere Möglichkeit der Versiegelung der Grundstücke gesetzt wird, da die festgesetzten Vorgaben zu Grundflächenzahl und hiermit das Maß einer maximal zulässigen Versiegelung durch die Berechnung der erweiterten Grundflächenzahl nicht verändert wird. Ebenso bleiben die Regelungen bezüglich Grenzlängen und –abständen aus der Landesbauordnung unberührt.
Nicht entfallen sollen in diesem Zusammenhang die hier bestehenden Regelungen zu den definierten Vorgartenbereichen.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser 2. Änderung hat sich zusätzlich gezeigt, dass eine bestehende textliche Regelung im Bereich der gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Drempelhöhen inhaltlich überarbeitet werden muss.
Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes definieren die Zulässigkeit der möglichen Drempelhöhen in Abhängigkeit von der geplanten Geschossigkeit. Hierbei wird in ein- oder mehrgeschossige Bebauungen unterschieden. Den hierbei maßgeblichen Bezugspunkt gibt die bestehende Satzung mit Oberkante fertiger Fußboden oberstes Vollgeschoss an. Gemeint war aber ein Bezug zu Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, da ansonsten in der Umsetzung keine (zwingend) zweigeschossigen Gebäude mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung möglich wären (gem. bestehender textlicher Regelung wäre dann beim obersten Vollgeschoss der definierte Drempel anzusetzen).

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister