

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Riege-Ost“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

OFFENTLEGUNG

Anlagen:

Begründung
Bestand/Änderung M 1:1000
Bestandsplan M 1:1000

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Riege-Ost“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Lotte ändert den Bebauungsplan Nr. 11 „Riege-Ost“ zur Anpassung an die aktuellen Planungsvorhaben.

Herr Ulrich Kämper, Eigentümer des betroffenen Grundstückes, beantragt die 5. Änderung des Bebauungsplanes

2.0. Ziel und Zweck

Durch die Änderungsplanung wird den Belangen des Eigentümers und der zukünftigen Bewohnern Rechnung getragen und es werden die aktuellen städtebaulichen Belange und Rechtsgrundlagen berücksichtigt.

Dies bedeutet auch eine Anpassung der Ausweisung in Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.0. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in der Gemarkung Lotte und beinhaltet die Flurstücke 583, 584, 619, 735, 736 und 133.

4.0. Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Riege-Ost“ wurde in den siebziger Jahren aufgestellt nach den geltenden städtebaulichen und rechtlichen Grundsätzen. Die Änderung berücksichtigt die aktuellen Rechtsgrundlagen und städtebaulichen Ziele sowie den Eingriff in Natur und Umwelt der Planung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes traf eindeutige Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Dabei wurde der bisher bebaute Teil des Grundstückes Kämper städtebaulich abgesetzt auf Grund der Charakteristik des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Teile Desselben bestehen mittlerweile nicht mehr. Durch diese Absetzung wurde der Stichweg „Tulpenstraße“ weiter geplant, jedoch ist der verbleibende Zuschnitt, der sich daraus ergebenden Restgrundstücke, für eine Bebauung nicht nutzbar

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung an. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan eingeschossige reine Wohngebiete aus.

Im Osten liegt ein befestigter Weg als Sackgasse ohne Wendehammer. Hierüber wird ein im Südosten liegendes Jugendhaus erschlossen.

Im Norden liegt der „Honeburger Weg“ dem Änderungsbereich an.

5.0. Änderung

Durch die Absetzung des Stichweges „Tulpenstraße“ ist der verbleibende Zuschnitt, der sich daraus ergebenden Restgrundstücke, für eine Bebauung nicht nutzbar. Es wird die überbaubare Fläche über die gesamte Fläche gelegt. Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Weiterhin wird auch hier die offene Bauweise festgesetzt und die Dachneigung wird in dem Änderungsbereich mit 32° - 45° festgelegt.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung an. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan eingeschossige reine Wohngebiete aus

Der überbaubare Bereich wird vergrößert, um eine optimale Nutzung des Bodens zu erreichen. Die Baugrenzen halten im Norden, Westen und Osten 3,0 m Abstand zu den Flurstücksgrenzen. Im Süden hält sie zu bestehenden Eichen auf dem Nachbarflurstück mindestens 10,0 m Abstand

Eine optimale Teilung des Änderungsgebietes in einzelne Parzellen ist möglich und private Erschließungsmaßnahmen sind bei Bedarf einzurichten. Öffentliche Verkehrswege werden nicht festgesetzt. Der im Osten liegende Weg bleibt als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Um die Neubebauung gegenüber der Nachbarbebauung nicht unangemessen in ihrer Höhe verspringen zu lassen, wird eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Drenpelhöhe von max. 0,90 m durch textliche Festsetzungen gesichert. Damit wird eine optische Eingeschossigkeit geschaffen, die keine unangemessene Verschattung der bestehenden Nachbarschaft bewirkt. Das 2. Vollgeschoss kann nur im Dachraum eingerichtet werden.

6.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die 5. Änderung erfolgt auf durch Hochbauten und gepflasterte Erschließung bereits versiegelten Flächen. Somit kommt es nur zu einem tolerierbaren Kompensationsdefizit. Die Grundflächenzahl wird nur in einem geringfügigen Teil im Nordwesten von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Es wurde der Bestand des Änderungsgebietes aufgenommen und dokumentiert. Der Eingriff erfolgt auf bereits teilversiegelten Flächen, somit kommt es zu keinem nennenswerten Kompensationsdefizit, der sinnvoll auszugleichen ist. Die Baugrenze im Süden hält mindestens 10 m Abstand zu den auf dem Nachbargrundstück stehenden Eichen. Die Schutzgüter werden nicht unangemessen berührt. Von einem Umweltbericht wird aus vorgenannten Gründen abgesehen.

7.0. Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten bekannt.

8.0. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern sind nicht zu berücksichtigen.

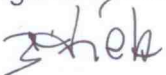
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

9.0. Schlussbetrachtung

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die städtebaulichen Festsetzungen in diesem Bereich den aktuellen Zielen und Rechtsgrundlagen angepasst und Wohnraum geschaffen an sinnvoller Stelle ohne weitere Landschaftsgebiete einzuschränken.

Aufgestellt: 23.04.2009

ergänzt : 01.07.2009



Dipl.-Ing. B. Fietz

M 1: 500

M 1: 500

