

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brookwiesen-Nord“, Gemeinde Lotte, gemäß § 13 BauGB

1.0 Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 wurde am 13.04.1989 als Satzung beschlossen.

Der Eigentümer des Flurstücks 401, Herr Rudolf Havermeyer, hat mit Schreiben vom 06.05.1996 die Änderung des Bebauungsplanes und die Eintragung einer Baulast beantragt.

2.0 Ziel und Zweck

Um eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens zu gewährleisten, wird das Verfahren einer vereinfachten Änderung für die Flurstücke 401 und 394 der Flur 19 in der Gemarkung Wersen gewählt, da durch das Verschieben der Baugrenze im Osten des Gebietes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.0 Bestand

Das o.g. Flurstück ist mit einer überbaubaren Fläche beplant, die zum angrenzenden Pflanzgebiet im Osten einen ca. 3,0 m breiten Abstand einhält. Das Pflanzgebiet von ca. 6,0 m an der anliegenden „Halener Straße“ (Kreisstraße) wird nicht näher in seiner Pflanzart bestimmt.

Das ausgewiesene Ein- und Ausfahrverbot ist an der Westseite des Pflanzgebietes gesetzt, so dass ein Überfahren oder „wildes Parken“ auf dem Pflanzgebiet möglich wäre.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8.

Die Geschosse werden mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt und eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Immissionen durch die Landwirtschaft und durch Verkehre auf der anliegenden Kreisstraße entstehen können.

Bei der unmittelbaren Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen können Belästigungen durch landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

Aus Lärmschutzgründen müssen Schlafzimmer bzw. deren Fenster auf der von der Halener Strasse abgewandten Seite des Hauses liegen oder durch besondere schalldämmende Massnahmen gesichert sein.

3.0 Planung

Das Grundstück 401 ist mit seiner ca. 2.890 m² großen Fläche so bemessen, dass 4 Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung entstehen können. Die Nutzung dieser Grundstücke als Wohnbaufläche, mit einer maximalen Schaffung von benötigten Wohneinheiten, ist hier an diesem Standort in zentraler Lage auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Um diesem Ziel gerecht zu werden ist es notwendig, die Baugrenze im Osten um 5,0 m nach Osten zu versetzen, um eine größere überbaubare Fläche zu bekommen, die das vorgenannte Nutzungsmaß aufnehmen kann.

Durch das Verschieben der Baugrenze ist ein Teilstück des Pflanzgebotes betroffen, das durch die Verringerung des Abstandes zwischen der Baugrenze und dem Pflanzgebot die ökologische Funktion und die Entwicklungsmöglichkeit der Gehölze erheblich einschränkt.

Zum Ausgleich dieser Einschränkung wird das Pflanzgebot am südlichen Bereich des Flurstückes 401 erweitert und der Abstand der neu festgelegten Baugrenze zum Pflanzgebot beträgt 3,0 m.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter. Auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

4.0 Pflanzgebot

Das Pflanzgebot im Änderungsplan sieht eine 3reihige Bepflanzung mit einem Reihenabstand von ca. 1,0 m vor.

Die Pflanzschema werden als Festsetzung in die Änderung aufgenommen und sind bindend für den Vorhabenträger.

Das Sichtdreieck wird in der Bepflanzung berücksichtigt.

5.0 Altlasten

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

6.0 Schlußbemerkung

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Aufgestellt: 09.06.1997

geändert: 30.06.1997



Dipl.-Ing. B. Fietz