



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Mühlenbreite II – 1. Änderung“

Gemeinde Lotte

Satzung

Anlagen:

Begründung

Bebauungsplanänderung

M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Mühlenbreite II – 1. Änderung“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wersen, Flur 10, Flurstück 468 (Franziskuskirche 2) beabsichtigt dieses gärtnerisch zu gestalten und entsprechend einzufrieden.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Wersen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr 42 „Mühlenbreite II“. Für diesen Bereich ist ebenfalls die örtliche Bauvorschrift „Mühlenbreite“ rechtsverbindlich.

2.0 Bestand

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im südlichen Bereich liegt die Darstellung einer Straßenverkehrsfläche (Mühlenbreite) an.

Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt.

3.0 Änderung

Am 16.06.1994 hat der Rat der Gemeinde Lotte eine Teileinziehung der Straße „Mühlenbreite“ beschlossen. Durch die Aufstellung von Pfählen vor der Einmündung der Straße „Zum Attersee“ wird der Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr unterbunden.

Der Voreigentümer hatte für diesen Bereich eine unentgeltliche widerrufliche Nutzung. Die Gemeinde Lotte benötigt diese Straßenverkehrsfläche nicht.

Durch den Ausschluss von Kraftfahrzeugverkehren auf diesem Teilbereich der „Mühlenbreite“ zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehren ist es nicht mehr notwendig, entsprechende Verkehrsbreiten mit Aufweitungen am Einmündungsbereich für Sichtdreiecke als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

In dieser Änderung wird die Verkehrsbreite in einem Teilbereich der „Mühlenbreite“ von der Straße „Zum Attersee“ bis zur Einmündung der Straße „An der Franziskuskirche“ als 3,0 m breiter Fuß-Radweg festgesetzt. Die verbleibende Restfläche wird

dem anliegenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen ohne Ausweisung von überbaubaren Flächen.

Die in diesem Bereich geltende Gestaltungssatzung macht Festsetzungen über die Art der Einfriedung, die für diesen Bereich nicht sinnvoll ist.

Der § 7 macht folgende Aussage:

„Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern über 0,30 m sowie Zäune und lebende Hecken über 0,70 m Höhe über der anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen sind bepflanzte Sichtschutzanlagen an Freisitzen.

Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Bauflucht der Hauptgebäude, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 5,00 m.“

Das Grundstück besitzt eine Böschung zur Straße „Zum Attersee“, die im Mittel 2,0 m über der fertigen Straßenfläche liegt.

Die vorgenannte Gestaltungssatzung berücksichtigt die atypische Topografie des Geländes nicht.

Gespräche mit der Genehmigungsbehörde und dem Planungsamt des Kreises Steinfurt haben keine für die Eigentümerin des Grundstückes eindeutig positive Änderungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aufgezeigt.

Jede Variante, die Gestaltungssatzung betreffend der Einfriedung für diesen Bereich zu ändern, würde die Antragstellerin in der Gestaltung ihrer Einfriedung zwingend beschränken.

Aus den v. g. Gründen wird die Gestaltungssatzung für diesen Bereich nicht geändert.

Die Anlage der Einfriedung bedarf einer Baugenehmigung, da sie nicht zu den baugenehmigungsfreien Anlagen gemäß Landesbauordnung NRW gehört. In dieser Genehmigung muss eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, da durch die topographischen Gegebenheiten, die nicht bei der Gestaltungssatzung berücksichtigt wurden, eine Umsetzung der Festsetzung unsinnig ist.

4.0 Landschaft und Natur

Durch die Änderung erfolgt kein Negativ-Eingriff in Natur und Landschaft. Die Änderung weist für eine versiegelte Straßenfläche Gartenland aus. Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert.

5.0 Immissionen

Es sind keine auf das Änderungsgebiet unangemessen negativ einwirkenden Immissionen zu erwarten.

6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt.

7.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder in Nähe bekannt, die gemäß Vorsorgeverpflichtung der Gemeinde Lotte untersucht werden müssen.

8.0 Schlussbemerkung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist es der Antragstellerin möglich, den zur Verfügung stehenden Teilbereich der „Mühlenbreite“ zu erwerben und als Gartenland auf Dauer zu nutzen.

Weiterhin kann die Einfriedigung des Grundstückes an den geänderten festgesetzten Straßen (Mühlenbreite/Zum Attersee) erfolgen.

Aufgestellt: 24.02.2003



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur