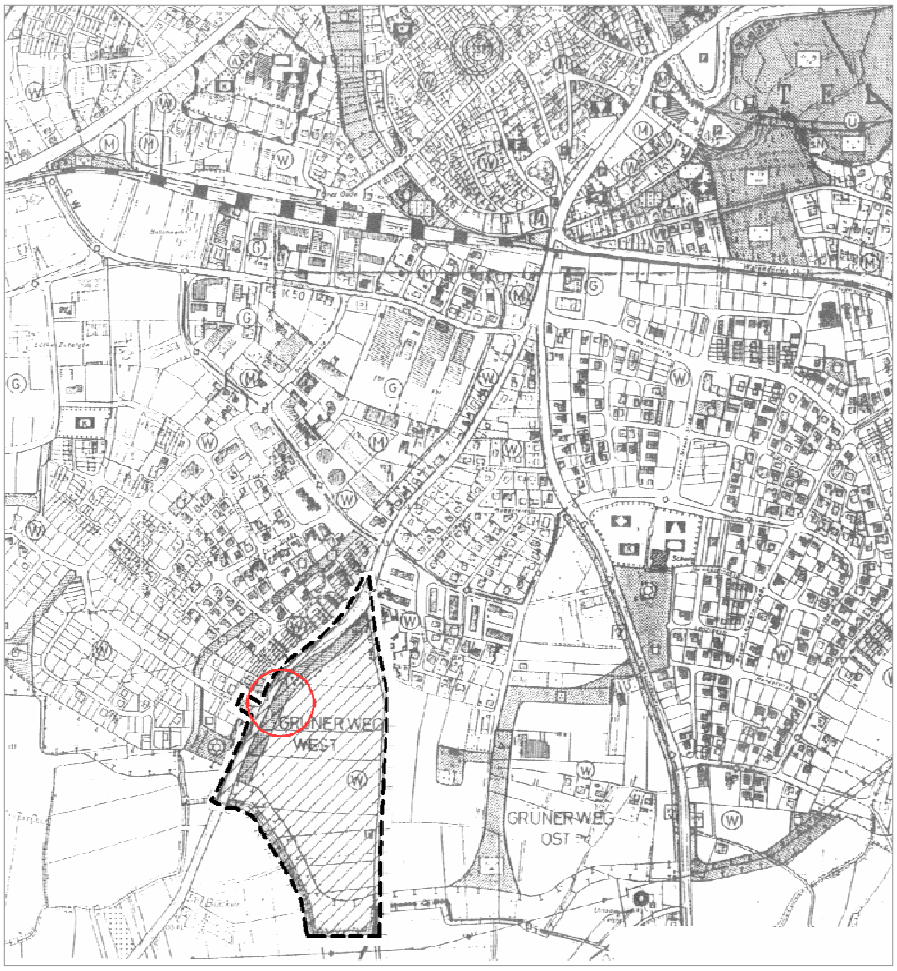
Begründung

zur

4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

„Grüner Weg West“ in Telgte



Stand Februar

2008

Verfasser:
Saltzmann.Saltzmann-Stoll
Architekten und Stadtplaner
Raesfeldstraße 6
48149 Münster

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

- Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 09.10.2007 die Durchführung des Verfahrens der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg West“ der Stadt Telgte gem. § 13 BauGB beschlossen. Ziel dieses Verfahrens ist die Neufestsetzung einer überbaubaren Fläche für eine Reihenhausanlage verbunden mit der Realisierung von Stellplätzen im Vorgartenbereich.

Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 37 Flurstücke 1043 bis 1047.

- Änderungspunkte

1. Verschiebung der überbaubaren Flächen um 2,25 m nach Osten und 3,00 m nach Süden.
2. Aufhebung der Festsetzung „Gemeinschaftsstellplätze GSt“, ersatzlos,
3. Änderung der textlichen Festsetzung 3.4, 1. Satz „Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den überbaubaren Flächen zulässig.“
   Die Änderung lautet:
   „Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den überbaubaren Flächen sowie im Vorgartenbereich zulässig.

Die übrigen von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Telgte-Süd, westlich des Grünen Weges“ der Stadt Telgte bleiben bestehen.

Der Änderungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Erläuterungen zur Änderung

Die unmittelbar östlich an die Wolbecker Straße angrenzenden Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 37 Flurstücke 1043 bis 1047 ist mit einer Reihenhausanlage zu bebauen und die erforderlichen Stellplätze zukünftig vor den Reihenhauseinheiten zu realisieren. In diesem Zusammenhang soll die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig verschoben werden.
Die bislang auf den Grundstücken Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 37 Flurstücke 604 bis 608 geplanten Stellplätze werden zukünftig entfallen. Eine Bebauungsmöglichkeit dieses Bereiches bleibt jedoch ausgeschlossen.

Durch die Änderungsmaßnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die lediglich punktuellen Änderungen verändern nicht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gem. § 13 Abs.3 BauGB in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB nicht erforderlich. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Daher kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Änderungsmaßnahme stellt keinen Eingriff in die Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff. BNatSchG dar, der gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen wäre.

Rechtsgrundlage / Methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGI. I.S.137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBI.I.S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. O.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I.1991, S.58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV) NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NRW. S. 96)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/ SGV. NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644)