



STADT VERSMOLD

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Loxten
- Stadtteil Loxten

Satzungsausfertigung, Oktober2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanungsbüro Bültmann

Hainteichstraße 18

33613 Bielefeld

Bauleitplanung der Stadt Versmold

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Loxten - Stadtteil Loxten

Gliederung

1. Lage und Größe des Planungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich
2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 1 (Altplan)
 - 2.2 Städtebauliche Situation
3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.1 Naturschutz und Landespflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung
gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
5. Umweltprüfung
6. Bodenordnung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Größe von ca. 1.000 m² liegt im Ortskern von Loxten.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitung

2.1 Bebauungsplan Nr.1 (Altplan)

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01 mit einer Größe von etwa 3,5 ha erfasst den Versmolder Ortsteil Loxten.

Die konkreten Planungsziele sind insbesondere:

- Integration des Dorfladens in die Platz- und Erschließungsstruktur mit einem angemessenen Entwicklungspotential.
- Funktionsabstimmung mit den sonstigen Platznutzungen
- Gestalterische Integration, Unterordnung und ortsbildprägende Wirkung
- Gesamtplatzentwicklung als Ortsmittelpunkt
- Planungsrechtliche Erfassung des Bestandes mit einem angemessenen Entwicklungspotenzial des Platzes.
- Abstimmung der Platznutzungen mit sonstigen Interessen;

Der Bebauungsplan Nr.01 Loxten wurde 1999 in seiner Ursprungsfassung als Satzung beschlossen.

Zur Neuaufstellung und Erweiterung mit umfassenden Regelungsinhalten erfolgte der Satzungsbeschluss im Jahre 2007. Die bis dahin durchgeführten Planungsänderungen sind darin eingeflossen.

Auf die entsprechenden Planunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch Wohnen.

Die hier geplante neue Baufläche gehört zur Ortsmitte, angrenzend befinden sich die großen asphaltierten Flächen des Schulgeländes. Hier wird v.a. der Schulverkehr abgewickelt.

Auf der Straße Mittel-Loxten befindet sich eine Bushaltestelle

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, aufgrund seiner Größe und Bedeutung nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die kleinräumige Änderung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder landesplanerischen Belange

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsplanung ist eine Flächennutzungsplanänderung zunächst nicht vorgesehen.

Die städtebauliche Zielsetzung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Der vollständig versiegelte Bereich soll, wo es möglich ist, entsiegelt werden.
Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

Negative Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsschutz sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

b) Belange des Gewässerschutzes

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. **Fließgewässer** sind nicht betroffen.

3.3 Bodenschutz

Negative Auswirkungen ergeben sich nicht.

Im Zuge der angestrebten Bebauung werden Teilentsiegelungen der Asphaltfläche geprüft (z.B. Begrünungsmaßnahmen im Nahbereich des Baukörpers)

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten bzw. **Altlaststandorte** sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Treten aber bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh zu informieren.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden-, und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO.

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

MI

- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)
 1.2 Ausgenommen sind: Vergnügungsstätten jeglicher Art
 (das gilt auch für die Ausnahmeregelung des Absatzes 3)

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

4.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,6

GFZ 0,6

4.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,6

4.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

Oberkante fertig asphaltierte Schulhoffläche

FH max. 9,0m

a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

TH max. 4,6m

b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

4.1.3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB Bauweise (§22 BaNVO)

○

4.1.3.1. Bauweise
 offene Bauweise



4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
 = durch Baugrenze umgrenzter Bereich



= Änderungsbereich des Bebauungsplanes

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung ist über die Straße Mittel-Loxten gesichert.

Zusätzliche Stellplätze sind auf dem geplanten Grundstück und weiterhin auf dem Schulgelände nachweisbar.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Potenzielle Immissionskonflikte werden durch die Planung nicht erzeugt.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung ist vorhanden.

b) Schmutz- und Regenwasser

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

4.5 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Es erfolgt kein Eingriff in die Natur und Landschaft, da das Änderungsgebiet in der Ortsmitte liegt und eine bisher noch versiegelte Fläche betrifft.

5. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung entfällt, da die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB sind nicht erkennbar.

6. Bodenordnung

Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Versmold. Daher sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Versmold, im Oktober 2013

Für die Stadt Versmold:
i.A.

Herrling

