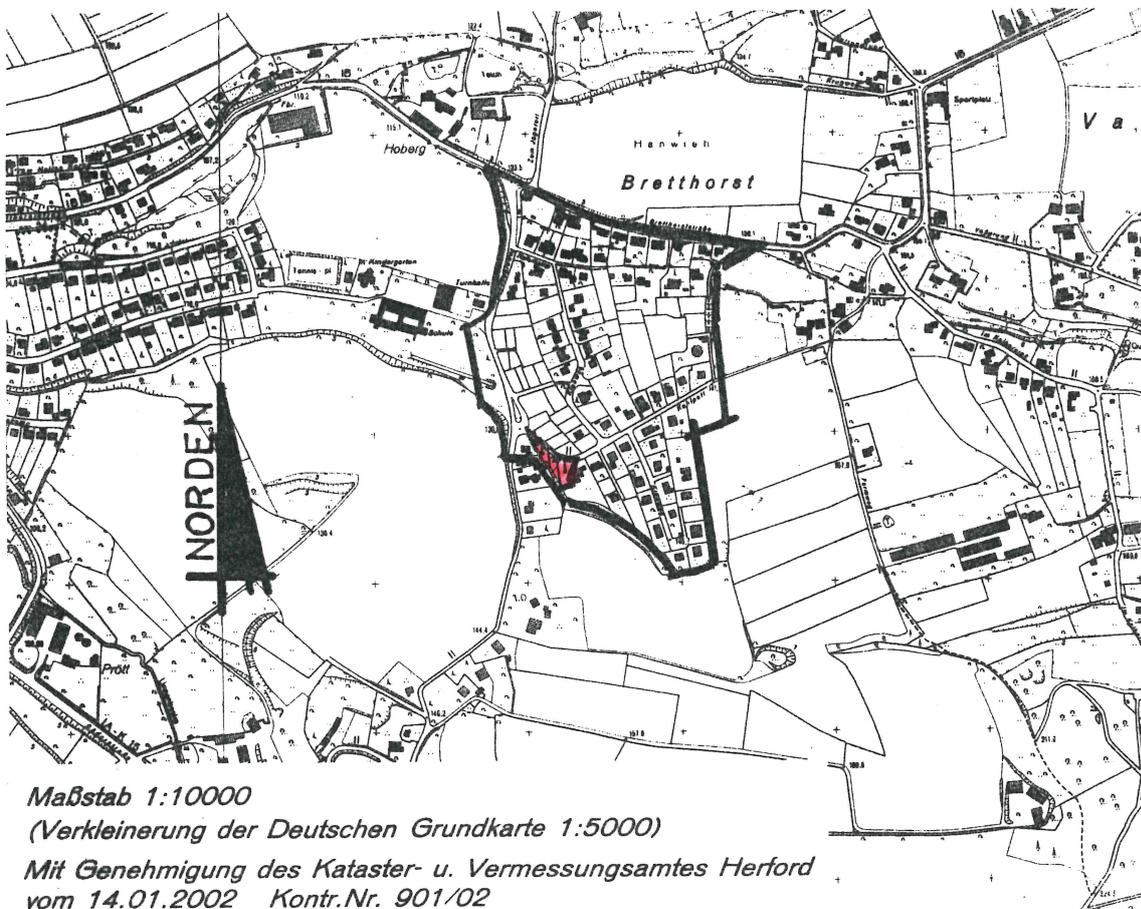


# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V2 „Topsundern“

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10000



Maßstab 1:10000

(Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)

Mit Genehmigung des Kataster- u. Vermessungsamtes Herford  
vom 14.01.2002 Kontr.Nr. 901/02



Plangebiet Bebauungsplan Nr. V2



Änderungsbereich - 1. Änderung

Für die genauen Grenzen des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V2 ist die Eintragung im Plan verbindlich.

# 1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V2 Gebiet „Im Kohlpott“ Haus 2 & 4 wird wie folgt begrenzt.

Im Norden: Durch die Nordgrenze der Straße „Im Kohlpott“

Im Osten: Durch die Ostgrenze des Flurstücks 813

Im Süden: Durch die Südgrenze des Flurstücks 1546

Im Westen: Durch die Südgrenze der Flurstücke 1603, 1404, 1405 und 729

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,1113 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und als Übersicht dargestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB).

## 2. Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Ausstellungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V2 Topsisundern, „Im Kohlpott“ Haus 2 & 4 gemäß § 2, 8 bis 10 BauGB des Rates der Stadt Vlotho am 19.11.2001 eingeleitet.

Der Ausstellungsbeschuß ist von der Stadt Vlotho öffentlich bekannt gemacht worden. In seiner Sitzung am 29.11.2001 hat der zuständige Ausschuss für Bauliche Dienste einem ersten Plankonzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt die Verfahren nach §3 BauGB ‚Beteiligung der Bürger‘ und nach § 4 BauGB ‚Beteiligung der Träger des öffentlicher Belange‘ durchzuführen.

## 3. Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, konkretisiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung insbesondere dem Leitziel 6 Abs. 97 des GEP- Entwurfes: „ Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitung und durch gemeindliche Grundstückspolitik vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Bauungs- Konzeptionen zu entwickeln“.

## **4. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan Nr. V2** (Wirksame Fassung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V2 als Wohnbaufläche dar. Auf dieser Grundlage ist auch der Bebauungsplan Nr. V2 mit Beschluß des Jahres 1986 entwickelt worden, der hier allg. Wohngebiet festsetzt

## **5. Angaben zum Bestand**

Die Umgebung des Bereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird geprägt:

- Im Osten durch das angrenzende bebaute WA- Gebiet.
- Im Süden durch Grünland
- Im Westen durch das angrenzende bebaute WA- Gebiet.
- Im Norden durch die Straße „Im Kohlpott“

## **6. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. V2 sieht in seiner rechtswirksamen Fassung für dies Gebiet ein nicht überbaubare Fläche vor. Zur Verdichtung des Wohnbereiches, insbesondere aber zur Schließung der vorhandene Baulücke zwischen dem Vorhandenen Trafo Häuschen und dem vorhandenen Haus „Im Kohlpott Nr. 4“ soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäude ermöglicht werden. Mit dieser Maßnahme wird eine erwünschte städtebauliche Verdichtung erreicht und die Baulücke geschlossen. Bei der Hausnumerierung der Straße „Im Kohlpott“ wurde für diesen Bereich schon die Hausnummer 2 vorgesehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V2 werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die Änderung von Flächen nicht vorgesehen ist. Da die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig ist und ihre Auswirkung von geringer Bedeutung ist, soll das Plan-Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden..

## 7. Verkehrs- und sonstige Erschließung

Die Erschließung der Bebauung des Flurstück 1547 und einer Teilfläche des Flurstückes von 1546 erfolgt von der Straße „Im Kohlpott“.

Der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas, Strom und Abwasser sowie die Ausstattung mit fernmeldetechnischen Einrichtungen des Bereiches ist durch geringfügige Erweiterungen der jeweiligen Leitungsnetze gewährleistet.

## 8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden nicht überbaubare Fläche im Bereich Flurstück 1547 zurückgenommen. Die Anzahl der max., zulässigen Vollgeschosse im WA- Gebiet wird nicht überschritten.

Der vorgesehene Pflanzstreifen von 5 Meter Breite wird auf das Flurstück 1603 verlegt, das ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers ist. In dem vorgesehenen Pflanzstreifen wäre keine Anpflanzung möglich gewesen, da an dieser Stelle ein öffentlicher Schmutzwasserkanal eingebaut ist, der nicht bepflanzt werden darf. Daher wurde der Pflanzstreifen in 4 Meter Breite vorgesehen und nach Westen verlegt, damit die Leitungstrasse nicht bepflanzt wird.

## 9. Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher in der vom Kreis Herford geführten Altlastenkarte nicht verzeichnet und auch darüber hinaus nicht bekannt.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden aus Sicht der Denkmalbehörde im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metall, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist dies nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200- 250; Fax: 0521/5200- 239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

**Stadt Vlotho**

Die Bürgermeisterin

I. V.



(Stöcker)

Stadtbaudirektor

Vlotho, den 15.05.2002