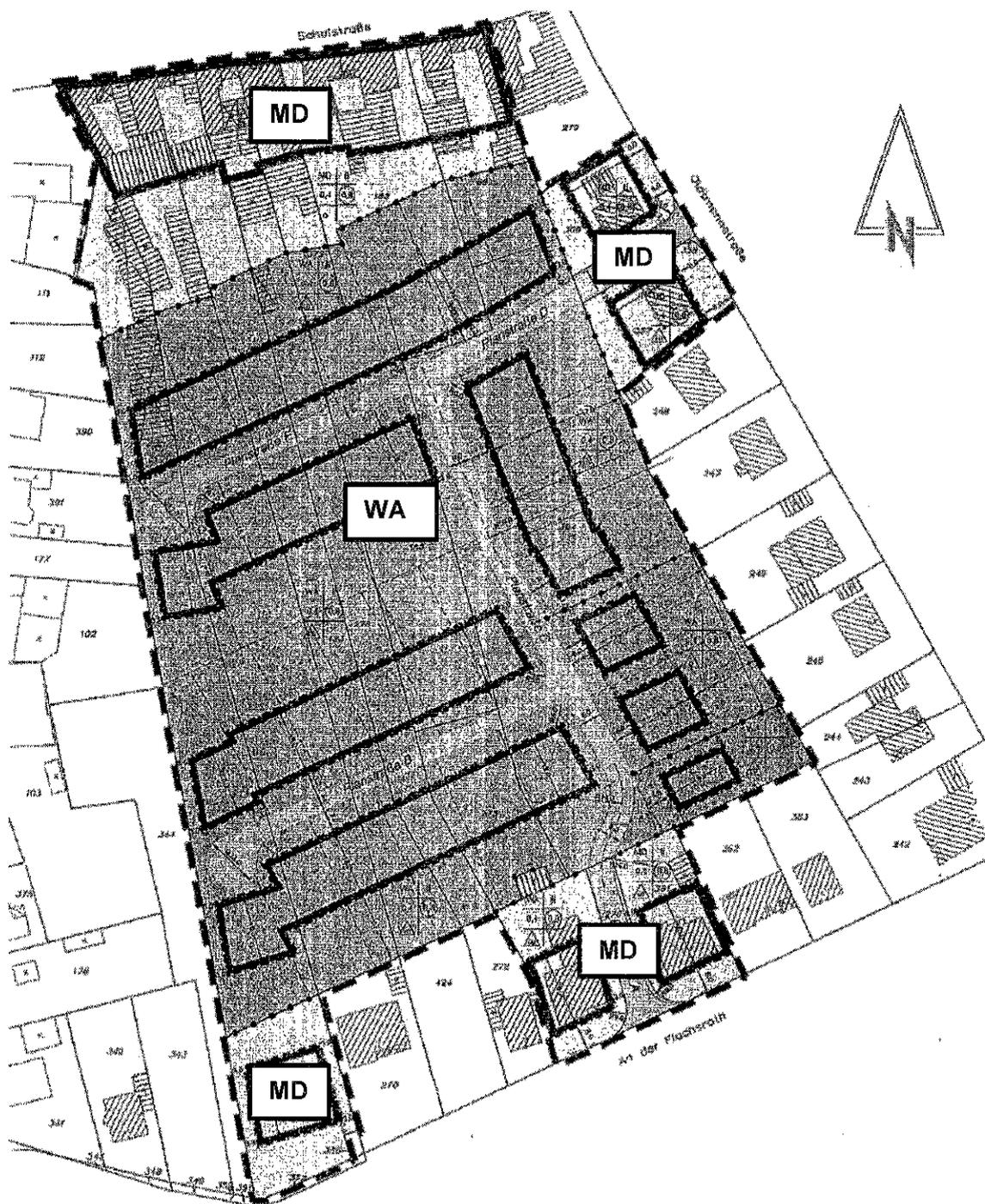


Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 11 „Bocket“ 5. Änderung

Übersichtskarte zum Bebauungsplan
(Maßstab: 1 : 2.000)



Hinweis:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ besteht nur aus textlichen Festsetzungen.

Bebauungsplan Nr. 11 „Bocket“, 5. Änderung**1. Grundlagen der Aufstellung**

Durch die erforderliche Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gemeinde Waldfeucht führt daher die Änderung gemäß § 13 BauGB durch. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB sind für das vereinfachte Verfahren gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich der 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ einschließlich der Änderungen 1 bis 4 (siehe Übersichtskarte).

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**3.1 Heutige Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bocket“ wurde erstmals 1972 aufgestellt und rechtswirksam. In den Jahren 1983, 2002 und 2006 wurde er mehrmals geändert. Die Festsetzungen „Einzel- und Doppelhäuser“ und „max. 2 Vollgeschosse“ waren bereits in der ersten Planfassung enthalten und wurden bis dato nicht weiter um die Zahl der zulässigen Wohneinheiten oder Stellplätze eingeschränkt, da sich bislang die Notwendigkeit der Änderung dieser Bestimmungen nicht ergeben hat. Die vorhandene Bebauung stellt sich überwiegend als Einzelhausbebauung mit Einfamilienhauscharakter dar. Größere Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten würden sich unter städtebaulichen Aspekten nicht in die Umgebung einfügen.

3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

Um den dörflichen Charakter dieses Baugebietes und die Beibehaltung der bereits vorhandenen Bebauungssituation zu sichern, sollen nun die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus und die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung unter Punkt D) **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB** wird wie folgt ergänzt:

„Weiterhin sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.“

Zusätzlich wird der Punkt G) **Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** hinzugefügt:

„Die Zahl der zulässigen Wohnungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.“

5. Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“

Im Zuge der Bebauung des Bebauungsplangebietes hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen zu Problemen führen. Um dem öffentlichen Interesse bzgl. einer Beibehaltung der bereits bestehenden Bebauung nachzukommen und dem dörflichen Charakter der Bestandsbebauung gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan in Hinblick auf die Wohneinheiten und dem Nachweis von Stellplätzen je Wohneinheit geändert werden. Durch diese Änderung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ sichergestellt.

6. Übernahme der Textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 11 1. Änderung bis 4. Änderung aufgeführt sind, gelten – sofern diese den zu Ziffer 4 genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen – auch im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Die textlichen Festsetzungen sind daher nicht mehr im Einzelnen aufzuführen.

7. Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage hinzugefügt:

Bodenverhältnisse:

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4902 und L5000 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ liegt im Bereich des Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Höhe baulicher Anlagen:

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m überschreiten, sind in jedem Fall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, die Planunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung/ Freistellung – zur Prüfung weiterzuleiten.

Verfahren

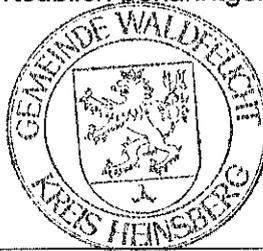
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2015 im Amtsblatt Nr. 2/2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



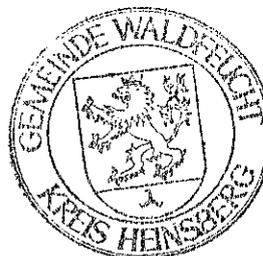
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



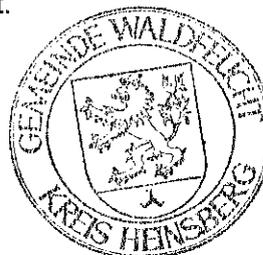
Die öffentliche Auslegung ist am 16.03.2015 im Amtsblatt Nr. 2/2015 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2015 von der Auslegung benachrichtigt.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



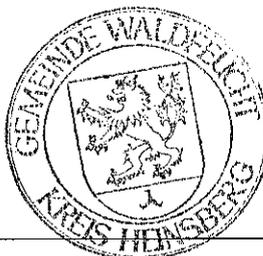
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat nach Prüfung der Stellungnahmen die erneute öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



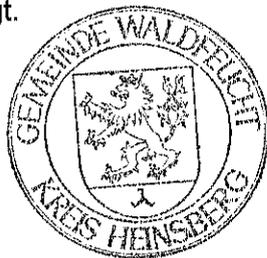
Die erneute öffentliche Auslegung ist am 30.06.2015 im Amtsblatt Nr. 5/2015 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2015 von der Auslegung benachrichtigt.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



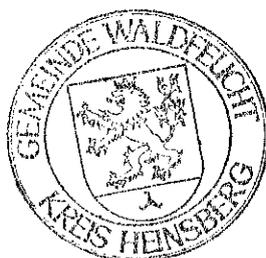
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.09.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen



Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 29.09.2015 über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ sowie der Hinweis, wo die Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann, sind am 08.10.2015 im Amtsblatt Nr. 6/2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Waldfeucht, den 09.10.2015

Der Bürgermeister



Schrammen

