

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7.11 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Zwischen Schnepfenweg und Zum Mußenbach“ als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.02 „Brinke West“

1. Planungsanlass

Das Grundstück Zum Mußenbach 13 (Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 414, Nr. 728) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen aus den 1940er Jahren bebaut. Diese sollen zum Teil saniert bzw. durch Neubauten ersetzt werden. Da in der Vergangenheit südlich und östlich des Grundstücks eine verdichtete Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern entstanden ist, sollen auch die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück verbessert werden.

Dies betrifft

1. die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes am Einmündungsbereich Zum Mußenbach/Schnepfenweg sowie
2. den Bau eines Carports mit Satteldach auf der Ostseite des Grundstücks.

2. Lage und Größe des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11 für das Gebiet „Zwischen Schnepfenweg und Zum Mußenbach“, der eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.02 „Brinke West“ darstellt, befindet sich in der Ortslage Müssingen südlich der Straße Zum Mußenbach und umfasst die Flurstücke Gemarkung Warendorf, Flur 414, Nrn. 727 und 728.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1.693 m².

3. Die Planänderungen

3.1 Bisherige Festsetzungen

Für das Änderungsgebiet weist der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 7.02 die Zulässigkeit eingeschossiger Baukörper mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 aus. Die überbaubare Fläche besitzt insgesamt eine Größe von 680 m². Die Dachneigung von Wohngebäuden beträgt 20° bis 35°, Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.11

3.2.1 Hauptgebäude

Gemäß der im Osten und Süden der Grundstücke 11 und 13 entwickelten Wohnbebauung wird im Änderungsbereich in einem Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnbebauung zugelassen, die folgende Merkmale aufweist:

- maximal Zweigeschossigkeit, wobei das zweite Geschoß als voll ausbaubares Dachgeschoß ausgeführt werden kann
- maximale Traufhöhe: 4,50 m
- maximale Firsthöhe: 9,50 m
- maximale Grundflächenzahl: 0,3
- Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung 45° - 50°

Die überbaubare Fläche im Plangebiet beträgt 910 m². Sie wird gegenüber der bisherigen Planung nach Westen vergrößert, um bei einer Neuordnung der Bebauung auf dem Grundstück Zum Mußenbach 13 die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang der Straße zu geben.

Das bisherige Konzept einer lockeren Bauweise mit relativ großen Freiflächen wird im vorliegenden Fall in einem kleinräumigen Teilbereich aufgegeben, um dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

3.2.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Wie bereits dargelegt, sind Garagen und Carports gemäß dem bisherigen Bebauungsplan lediglich mit einem Flachdach auszuführen.

Diese Festsetzung resultiert aus den gestalterischen Vorstellungen in der Zeit der Bebauungsplanaufstellung Anfang der 1970er Jahre. Sie ist heutzutage jedoch nicht mehr begründbar. Vielmehr kann es wie im vorliegenden Fall eines stark begrünten Grundstücks aus praktischen Erwägungen, aber auch aus Gestaltungsgründen sinnvoll sein, Garagen und Carports mit einem geneigten Dach zu versehen.

Wie bei den Hauptgebäuden werden auch hierfür Obergrenzen für die Höhen der baulichen Anlagen festgelegt, und zwar

- Traufhöhe: 4,00 m
- Firsthöhe: 6,20 m.

Die Platzierungsmöglichkeiten von Garagen und Carports werden aufgrund der relativ starken Verdichtung im Areal zwischen Schnepfenweg und Zum Mußenbach gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eingeschränkt und gleichzeitig eindeutig geregelt. Es wird nun festgesetzt, dass die Anlagen in folgenden Bereichen zulässig sind:

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- innerhalb der festgesetzten Garagen/Carports-Fläche im Süden des Änderungsbereichs und
- zwischen überbaubarer Fläche und der Straße Zum Mußenbach sowie neben den Wohngebäuden im seitlichen Grenzabstand.

3.2.3 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (z. B. Gartenhäuser) nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind und ebenfalls den unter 3.2.2 dargestellten Höhenbeschränkungen unterliegen.

4. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist gesichert.

5. Ökologie

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange nicht betroffen. Zwar wird die überbaubare Fläche im Plangebiet vergrößert, die Grundflächenzahl bleibt aber mit 0,3 unverändert bestehen.

Im vereinfachten Bauverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

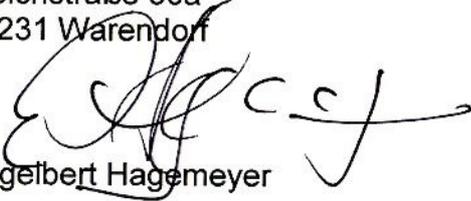
6. Altlasten

Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Warendorf, den 28.09.2007

Bearbeitung in Abstimmung mit dem Sachgebiet „Bauordnung und Stadtplanung“ der Stadt Warendorf

Architekturbüro Hagemeyer
Bleichstraße 30a
48231 Warendorf


Engelbert Hagemeyer

Bebauungsplan Nr. 7.11 für das Gebiet „Zwischen Schnepfenweg und Zum Mußenbach“ in Müssingen als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.02 „Brinke-West“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.11 werden die Baumöglichkeiten im Bereich der Grundstücke Zum Mußenbach 11 und 13 (Gemarkung Warendorf, Flur 414, Flurstücke Nrn. 727 und 728) heutigen Verhältnissen angepasst. Es erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie die Zulassung eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoß.

Da die hier im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.02 „Brinke-West“ zulässige Grundflächenzahl von 0,3 nicht verändert wird, ergibt sich eine Verschlechterung der Umweltsituation im Hinblick auf die Bodenversiegelung aufgrund der Planungsmaßnahme nicht. Auch andere Schutzgüter werden nicht negativ betroffen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurden lediglich seitens einer benachbarten Anliegerin Anregungen zur Planung vorgetragen. Man forderte, bei der Erweiterung der überbaubaren Fläche einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da ein möglicher Neubau im Plangebiet einen Mindestabstand von im Mittel 17,50 m zum Wohnhaus der Nachbarin einhält. Dieser reicht aus, um nachteilige Auswirkungen auszuschließen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Wohngebäude der Anliegerin zum Plangebiet hin lediglich ein einziges Fenster sowie eine Garagenausfahrt aufweist und ihr Terrassenbereich durch eine geschoßhohe geschlossene Wandscheibe abgeschirmt wird.

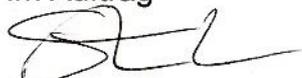
3. Wahl des Planes

Da im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes in der Vergangenheit bereits eine bauliche Verdichtung realisiert wurde, bestand als alternatives Planungsszenario lediglich die Beibehaltung des planungsrechtlichen Zustandes vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.11.

Aufgrund des vom Gesetzgeber geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde der vorgenommenen städtebaulichen Verdichtung der Vorzug gegeben, um hierdurch eine allgemeine Schonung des Außenbereichs zu unterstützen.

Warendorf, den 14.12.2007

Im Auftrag



Stuke