

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05/Abschnitt E

- „Gebiet zwischen Velsener Weg und Fächtenknäppe“ –

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsplan umfasst das in der Gemarkung Warendorf in Flur 33 gelegene Flurstück 753.

2. Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.05 Abschnitt E weist in Bezug auf die bauliche Nutzung den Bereich des Flurstücks 751 und die umliegenden Wohnbaugrundstücke in einem „reinen Wohngebiet“ liegend aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit 0,25 angegeben, die Zahl der Vollgeschosse mit 1 und die Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Hinsichtlich der Dachausbildung sind Flachdächer oder Dächer mit 20° Dachneigung zulässig.

Die südlichen 50 m der Grundstückstiefe weisen nicht überbaubare Flächen aus. Auf der Nordseite des Grundstücks liegt eine ca. 25 x 48 m große überbaubare Fläche.

Das Flurstück 753 ist auf der Südseite über den Velsener Weg erschlossen.

3. Ziel und Zweck des Änderungsplanes

Das vorhandene Wohngebäude mit Flachdach wird aufgrund des Bauzustandes als abgängig angesehen. Die Planänderung hat zum Inhalt, dass das 3.505 m² große Baugrundstück in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt werden kann.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke (einschließlich privater Verkehrsfläche und Fläche mit Pflanzbindung) wird mit 750 m² festgeschrieben. Hierdurch wird erreicht, dass das Maß des kleinsten angrenzenden Baugrundstücks nicht unterschritten werden kann und maximal 4 Baugrundstücke entstehen können.

Die Erschließung erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche mit Anschluss an den Velsener Weg.

In Bezug auf die geplante Bauweise soll die östlich und westlich angrenzend vorhandene Bebauung den Rahmen vorgeben, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 beibehalten und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit Traufhöhe 4,00 m und Firsthöhe mit 8,00 m im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt. Unter Berücksichtigung der Bildung von Baugrundstücken in einer Größe von ≥ 750 m² wird die Grundflächenzahl von 0,25 entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Gestalterische Festsetzungen betreffen die vorgeschriebene Dachneigung mit 20 – 38 ° und die Dachform mit Beschränkung auf Sattel- bzw. Walmdach.

Begrenzt werden soll weiter die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude und der Mindestabstand zu den Ortsgängen.

Für Vorgärten wird eine gärtnerische versiegelungsfreie Gestaltung gefordert und aus ökologischer Sicht die Pflanzung eines mittel- bis hochstämmigen Obstbaumes je Baugrundstück gefordert.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf der Ostseite des Grundstücks wird planerisch mit einer Bindung für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen abgesichert.

Durch die Änderung eines Teilbereichs des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor, da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausweist.

5. Umweltprüfung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG, da die Schwellenwerte der Anlage 1 zu § 3 durch die vorliegende Planung nicht erreicht werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung gemäß 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

6.2 Auswirkungen der Planung

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 3.505 m² und die zu Grunde zu legende GRZ von 0,25 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung – die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 % überschritten werden – ergibt sich ein Versiegelungsgrad von max.37,5 %.

Da keine über die Möglichkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinausgehende Versiegelung stattfindet, liegt auch kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor, welcher auszugleichen wäre.

7. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits bestehende Einrichtungen.

Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Gas bzw. Telekommunikations-Infrastruktur.

Für die zu bildenden Baugrundstücke an der privaten Verkehrsfläche im Einmündungsbereich in den Velsener Weg ist eine ausreichend große Müllbehältersammelstelle einzurichten. Bei dem Flächenbedarf sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 unter 4.27 – Ver- und Entsorgung – zu beachten.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Änderungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher an das Plangebiet angrenzend wohnenden Menschen zu erwarten.

Warendorf, 16.08.2004/31.01.2005/überarbeitete Fassung gemäß
Ratsbeschluss vom 17.03.2005

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Im Auftrag


Meier
Ltd. Städt. Baudirektor

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 / Abschnitt E – Gebiet zwischen Velsener Weg und Fächtenknäppe –

Die auf der Ostseite des Änderungsbereichs vorhandene Wallhecke wird durch eine Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgesichert.

Weitere zu berücksichtigende Umweltbelange liegen nicht vor, da von keiner über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehenden Versiegelung ausgegangen wird.

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Änderungsbereich stellen sicher, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen und Verkehrsbewegungen sich nicht wesentlich von denen des Wohnumfeldes unterscheiden werden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung finden in der Weise Berücksichtigung, dass

- die Grundflächenzahl (GRZ) auf das Maß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zurückgenommen wurde,
- die Traufhöhe als Höchstmaß auf 4,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche festgeschrieben wurde,
- die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 750 m² festgesetzt wurde,
- auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet wurde,
- im Einmündungsbereich der privaten Wegefläche in den Velsener Weg eine Müllbehältersammelstelle für die Anlieger an der privaten Wegefläche einzurichten ist,
- und im Einmündungsbereich der privaten Wegefläche in den Velsener Weg eine Anfahrtsicht durch Ausweisung eines freizuhaltenden Sichtfeldes abgesichert wird.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, wie eine weitere Reduzierung der Anzahl möglicher Baugrundstücke und Festschreibung der gestalterischen Festsetzungen im Sinne des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - wurden zugunsten einer den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen entsprechenden Bauungsmöglichkeit zurückgestellt.

Warendorf, 07.04.2005

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag


Meyer
Udo Städt. Baudirektor