



## **Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 – „In de Brinke“ –**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das im Änderungsplan dargestellte Grundstück Gemarkung Velsen, Flur 5, Flurstück 394.

### **2. Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Der derzeitig rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.30 „In de Brinke“ weist im Bereich der „alten Hoflage“ Velsen 32, 42, 44, mit einer Gesamtfläche von 3.640 m<sup>2</sup>, eine überbaubare Fläche aus, die auf den Gebäudebestand begrenzt ist.

Das zugehörige Flurstück 394 am „Immenkamp“ ist nachrichtlich als Wallhecke dargestellt. In der Örtlichkeit stellt sich die Fläche als überwiegend bewaldet dar.

In Bezug auf die bauliche Nutzung wird die Hoflage sowie die angrenzenden bebauten Flurstücke 224, 225 und 393 an der öffentlichen Verkehrsfläche In de Brinke in einem allgemeinen Wohngebiet liegend ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl mit 0,30 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 als Höchstmaß angegeben. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachausbildung betreffen die zulässige Dachneigung von 40°.

### **3. Ziel und Zweck des Änderungsplanes**

Durch die Bebauungsplanänderung soll auf dem Flurstück 394 die Realisierung einer Bebauung mit 2 Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird eine überbaubare Fläche in einer Größe von ca. 17 x 30 m in diesem Bereich neu festgesetzt.

Die geplante Bauweise soll sich an die im Norden und Westen angrenzende, bestehende Bebauung anpassen, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.



Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Jedoch werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen, um auch subjektiv die Wohnqualität zu sichern.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte I-Geschossigkeit soll beibehalten und die Höhe baulicher Anlagen durch eine maximal zulässige Traufenhöhe von 4,20 m und Firsthöhe von 8,50 m im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche begrenzt werden, um eine städtebauliche Verträglichkeit zu den angrenzenden Gebäuden sicherzustellen.

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung\* wird die Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern und die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Die Grundflächenzahl von 0,30 wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, eine Geschossflächenzahl nicht mehr festgesetzt, da diese durch die Festsetzung der 1-Geschossigkeit nicht höher als die Grundflächenzahl sein kann.

Bezüglich der Gestaltung der Dachausbildung wird eine Beschränkung der Dachformen auf Sattel- und Walmdach sowie die Festsetzung der Dachneigung mit 30° bis 40° getroffen. Die maximale Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Gebäude wird begrenzt und Mindestabstände zu den Ortsgängen sind einzuhalten. Außerdem sind aus gestalterischen Gründen Dachgauben oberhalb der Kehlbalkenlage nicht zulässig.

Die neu entstehenden Baugrundstücke sollen über die direkt angrenzende Straße „Immenkamp“ erschlossen werden.

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

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

\* berichtigt lt. Ratsbeschluss vom 06.04.2006



## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vereinfachte Änderung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

### **5.2 Altlasten**

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist bezüglich des Plangebietes keine Eintragungen auf. Der Stadt Warendorf liegen keine darüber hinaus gehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

### **5.3 Auswirkungen der Planung**

Die lt. rechtsverbindlichem Bebauungsplan auf die „alte Hoflage“ Velsen 32, 42, 44, (Flurstücke 331, 332, 393, 394) mit 3.640 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 kann nicht ausgeschöpft werden, da die ausgewiesene und auf den Gebäudebestand bezogene überbaubare Fläche (ca. 758 m<sup>2</sup>) nur eine GRZ von ca. 0,21 zulässt. In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung – die zulässige Grundflächenzahl darf bis zu 50% überschritten werden – ergibt sich danach ein Versiegelungsgrad von max. 0,32, unter Berücksichtigung der max. zulässigen GRZ von 0,30 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung jedoch ein Versiegelungsgrad von max. 0,45.

Die Differenz aus den tatsächlichen und max. zulässigem Versiegelungsgrad ermöglicht eine geringfügige, über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende weitere Versiegelung von 1.638 m<sup>2</sup> - 1.165 m<sup>2</sup> = 473 m<sup>2</sup>. Hieraus errechnet sich ein Ausgleichsdefizit von 473 m<sup>2</sup> x 0,4 WE (Hausgärten) = 189,2 WE (Werteinheiten).



Zur Verminderung des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt wird für die neu zu bildenden Baugrundstücke festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen ist.

## 6. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Da sich der Änderungsbereich in einem erschlossenen Siedlungsgebiet befindet, erfolgt die zentrale Trinkwasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung für die neu entstehenden Baugrundstücke über die bereits bestehenden Netze der Ver- und Entsorgungsträger. Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom und Gas bzw. die Telekommunikations-Infrastruktur.

## 7. Auswirkungen der Planung

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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Warendorf:

Ostbevern, Dezember 2005

Warendorf, Dezember 2005

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann  
Architekt  
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Stadt Warendorf  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Stuke



## ÜBERSICHTSPLAN

### 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

**NR. 1.30**  
für das Gebiet „In de Brinke“

**M.1/5000**

DEZ. III / STÄDTEBAU U. UMWELT  
WARENDORF, DEN 07.05.2005

  
STÄDT.  
OBERBAURAT