

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.11 im Bereich Breite Straße/Krimphovenweg**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsplan umfasst das in der Gemarkung Warendorf in Flur 22 gelegene Flurstück 551.

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.11 für das Gebiet „Zwischen Breite Straße und B64“ weist in Bezug auf die bauliche Nutzung im Bereich des Flurstücks 551 und die angrenzenden Baugrundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet liegend aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit 0,4 bzw. 0,8 als Höchstmaß angegeben, die Zahl der Vollgeschosse auf max. II begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt.

Hinsichtlich der Dachausbildung sind nur Dächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ \pm 5^\circ$  Toleranz zulässig. Es ist eine Hauptfirstrichtung annähernd in Ostwestrichtung vorgeschrieben.

Im Bereich der Breite Straße ist die Baugrenze ca. 4,5 m und im Bereich des Krimphovenwegs ca. 2 – 3,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt dargestellt.

Das Flurstück 551 ist über die Breite Straße und Krimphovenweg erschlossen.

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

Die vorhandene Bebauung wird als abgängig angesehen. Die Planänderung hat zum Inhalt, dass auf dem Eckgrundstück eine II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Pultdachausführung ermöglicht wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II beibehalten und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit Traufhöhe 5,75 m und Firsthöhe mit 7,00 m im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche (Krimphovenweg) festgesetzt.

Die vordere Baugrenze erfährt im Bereich des Krimphovenweges eine geringfügige Korrektur.

Gestalterische Festsetzungen betreffen die vorgeschriebene Dachneigung mit  $10^\circ \pm 3^\circ$  Toleranz sowie die Dachform mit Beschränkung auf Pultdach mit Hauptfirstrichtung annähernd in Nordsüdrichtung.

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung und die Außenwände in Material und Farbgebung gleich gestaltet werden.

Für Vorgärten wird eine gärtnerische versiegelungsfreie Gestaltung gefordert.

Durch die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes 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**

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da die erforderlichen Schwellenwerte der Anlage 1 zu § 3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 hinaus gehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

##### 6.2 Sonstige Einwirkungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 0,8 festgesetzt. Somit findet keine über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende Versiegelung statt, so dass ein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nicht vorliegt.

## **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. Telekommunikationsinfrastruktur.

## **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, 19.10.2004

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stuke