



STADT WARENDORF

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.01

„Brinke-Süd“

im Ortsteil Müssingen

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

INHALT:

Begründung

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Übergeordnete und sonstige Vorgaben

2.0 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung/ allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

2.2.2 Bauweise

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW

4.0 Erschließung

5.0 Umweltschutz

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

5.2 Altlasten

5.3 Sonstige Einwirkungen

6.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

7.0 Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 03.12.2009 wurde seitens der Verwaltung berichtet, dass die Gemeinde Everswinkel 1971 offensichtlich eine einfache Änderung des Bebauungsplanes „Brinke-Süd“ westlich der Hermann-Löns-Straße für das Flurstück 236 (alte Bezeichnung) durchgeführt hat, es darüber jedoch außer den Protokollen der Gemeinderatssitzung vom 18.08.1971 und 07.10.1971 keine Bebauungsplanurkunde und weitere Verfahrenunterlagen gibt.

Aus Gründen der Plan- bzw. Rechtsicherheit insbesondere in Bezug auf eine künftige Beitragsveranlagung zur beabsichtigten Straßenerneuerung der Hermann-Löns-Straße ist es erforderlich, die mittels einer damaligen Beschlusslage vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes förmlich neu zu beschließen.

Inhalt der Planänderung ist die Zurücknahme der zwingenden II-Geschossigkeit mit einer festgesetzten Dachneigung von 35° und der Unzulässigkeit eines Drempels, auf eine I-Geschossigkeit mit einer Dachneigung von 20-35° und einer Drempelhöhe von maximal 0,50 m.

Des Weiteren wird zur Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeit des südlich und westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden WA-Gebietes eine Nutzungsgrenze dargestellt.

Die für den Änderungsbereich zutreffenden sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7.01 werden übernommen bzw. soweit erforderlich angepasst.

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

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 724, 725, 726, 1101, 1102, 1329, 1332 und 1520 in Flur 414, Gemarkung Warendorf.

1.2 Übergeordnete und sonstige Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland (neue Bezeichnung Regionalplan) ist keine Flächennutzung im Bereich Müssingen angegeben.

Eine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor, da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausweist und die festgesetzte Art des Baugebietes als Wohngebiet nicht geändert wird und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.0 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung/ allgemeines Wohngebiet (WA)

In Übereinstimmung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.01 für das Gebiet „ Brinke-Süd“ ist in Bezug auf die bauliche Nutzung der Bereich der Flurstücke 724, 725, 726, 1101, 1102, 1329, 1332, 1520 weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 auf ein Höchstmaß von 0,3 bzw. 0,4 begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird von zwingend II Geschossen auf I Geschoss reduziert.

2.2.2 Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 7.01 als offene Bauweise festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare, durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzte Fläche hat für die Flurstücke 724, 725, 726 eine Tiefe von 15 m und für die Flurstücke 1101,1102, 1329 und 1332 eine Tiefe von 14 m.

3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW

Hinsichtlich der Dachausbildung sind bei zwingender II-geschossigkeit Drempelel unzulässig und nur Dächer mit einer Neigung von 35° erlaubt. Durch die Reduzierung auf I Geschoss werden Drempelel bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig und die Dachneigung verringert sich auf 20°-35°. Es ist eine Hauptfirstrichtung annähernd in Nordsüdausrichtung parallel zur Straße vorgeschrieben.

4.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hermann-Löns-Straße.

5.0 Umweltschutz

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

5.2 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.

5.3 Sonstige Einwirkungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Änderungsplanes von einer II-geschossigkeit auf eine I-geschossigkeit reduziert und wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit GRZ 0,3 bzw. GFZ 0,4 festgesetzt. Es findet keine über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende Versiegelung statt, so dass ein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nicht vorliegt.

6.0 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.

7.0 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, 03.05.2010

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke