

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lasbeck - nördlich der Bahn“

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Ralf Bosfeld, Pferdekampsheide 4, 48329 Havixbeck
Tel: 02507 573960, E-Mail: R.Bosfeld@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand	4
2. Ziele der Bebauungsplanänderung.....	4
2.1 Ursprung des städtebaulichen Konzepts.....	4
2.2 Ziel der städtebaulichen Überplanung.....	4
3. Planinhalte des Bebauungsplanes.....	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	5
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1 Bauordnungsrechtliche Fortschreibung	6
5. Umweltbericht	6
6. Kosten.....	6

1. Allgemeines

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan

„Lasbeck - nördlich der Bahn“

in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1977.

In dem Planungsbereich im Nordwesten sind Baufelder ausgewiesen, die der real existierenden Bebauung nicht entsprechen. Diese Unrichtigkeiten sollen nunmehr planerisch behoben werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 178,183, 226, 227, 181,186, 265, 269. Die Art der Baulichen Nutzung soll in MDW (Dörfliches Wohngebiet) geändert werden. Es sollen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 1 und 3 Wohngebäude und Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten zulässig sein.

Nicht zulässig sind nachfolgende Nutzungen des § 5a Abs. 2 BauNVO:

Nr. 2: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Nr. 4: nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

Nr. 5: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

Nr. 6: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 7: sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 8: Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO.

1.1 Planungsanlass

Bei der Gemeinde Havixbeck wurde ein Antrag eingereicht, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, „Lasbeck - nördlich der Bahn“ zu ändern.

Das Änderungsgebiet erstreckt sich über folgende Flurstücke:

Gemarkung Havixbeck

Flur 4

Flst.Nr. 178,183, 226, 227, 181,186, 265, 269 und teilweise 229

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird angestrebt, um eine zeitgemäße, flächensparende und energieeffizientere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Gemeinde Havixbeck unterstützt den Änderungswunsch, so können Unrichtigkeiten in dem vorhandenen Plan behoben und eine städtebauliche Einheit der v.g. Flurstücke gesichert werden.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Lasbeck - nördlich der Bahn“ teilweise überplant und dessen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt in der Bauernschaft Lasbeck an der Straße „Freiherr-von-Twickel-Str.“. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 178,183, 226, 227, 181,186, 265, 269 und teilweise 229.

Der geltende Bebauungsplan bildet die vorhandenen Gebäude und die Siedlungsstruktur nur sehr unvollständig ab.

So stimmen die Baugrenzen auf den Flurstücken 178,183, 226, 227, 181,186, 188, 189 nicht mit den Grundstücken und der genehmigten Bebauung überein. Die südliche Baugrenze der Flurstücke 187 und 191 überschneiden den Zufahrtsweg der RCG und sind nicht Teil des Geltungsbereiches. Die Bestandsbebauung liegt vollständig oder in Teilbereichen außerhalb der Baugrenzen.

Die genehmigte Bebauung auf den Flurstücken 265 und 269 lag oder liegt erheblich außerhalb der Baugrenzen. Die genehmigte Bebauung auf dem Flurstück 226, liegt komplett außerhalb der Baugrenzen.

Außerhalb der Baugrenzen wurden in Einzelfällen Nebenanlagen genehmigt.

2. Ziele des Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die existierende Bebauung planungsrechtlich abzusichern und weiterzuentwickeln. So kann eine dem aktuellen Standard angepasste Ausnutzbarkeit des Wohnraumes im Sinne einer sanften Nachverdichtung gewährleistet werden.

2.1 Ziel der städtebaulichen Überplanung

Der überarbeitete Planbereich berücksichtigt die vorhandene Bebauung und eröffnet für die Weiterentwicklung der Baumöglichkeit im Sinne einer Baufelderweiterung eine Harmonisierung des gesamten Bereichs.

Ebenso sollen die recht kleinen überbaubaren Baufelder so vergrößert werden, dass eine zeitgemäße Verdichtung erreicht werden kann.

3. Planinhalte des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Änderungsbereich wird die Festsetzung:

MD (W) „Dorfgebiet ausschließlich Wohngebäude“ §5 Ziff. 3 BauNVO, aufgehoben und in

MDW, „Dörfliche Wohngebiet“, § 5a BauNVO geändert.

Durch den Ausschluss der weiteren zulässigen Nutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann eine harmonische Einbindung in die Umgebungsbebauung erreicht werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Bestand:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 (zwingend)

Änderung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 (zwingend)

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wird im Plangebiet eine erhöhte Bebauungsdichte ermöglicht. Die möglichen Obergrenzen für die Bebauungsdichte gem. § 17 BauNVO von (GRZ) 0,6 und (GFZ) 1,2 werden weit unterschritten. Somit verbleibt eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und der umgebenden Siedlungsstruktur.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse verbleibt auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß. Die Geschossigkeit entspricht der umliegenden Wohnhäuser, so dass sich die neu zu schaffenden Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Die vergrößerten Baufelder lassen nun eine wirtschaftlichere und zeitgemäßere Ausnutzung zu, was zum einen im Sinne der Nachverdichtung, aber auch eines flächensparenden Umgangs mit dem Gut Boden ist.

3.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angepasst.

Nebenanlagen allgemein

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Stellplätze, mit Ausnahme von Terrassen und Freisitzen, nicht zulässig.

Garagen und Carports

Garagen und Carports im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Außenwandflächen

Zusätzlich zu Sicht- oder Verblendmauerwerk, ursprünglich als „Ziegelrohbauten“ bezeichnet, sind Holz- oder Fassadenplattenverkleidungen zulässig.

Dachform

Die Dachneigung der Satteldächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wird auf 25-50° erweitert.

Für die Hauptgebäude und Nebenanlagen sind Satteldächer zulässig. Für Nebenanlagen sind darüber hinaus auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.

Drempel

Die Festsetzungen zum Kniestock werden aufgehoben. Im Hinblick auf ein flächensparendes Bauen soll eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Firsthöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 11,00 m gemessen von der Bezugshöhe $KD = 97,36 + NN$ bis zum Schnittpunkt der Dachflächen.

Durch die Festsetzung der Firsthöhe kann auf die Festsetzung einer maximalen Drempehöhe verzichtet werden.

5. Umweltbericht

Die beschriebene Planänderung hat auf die Belange des Umweltschutzes keine erheblichen Auswirkungen. Daher kann hier im vorgesehenen vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „Lasbeck, nördlich der Bahn“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

6. Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Havixbeck nicht an. Die vorhandene Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen können weiter genutzt werden.
