

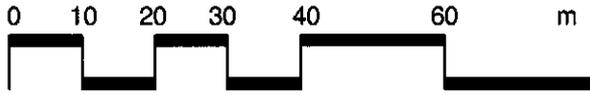
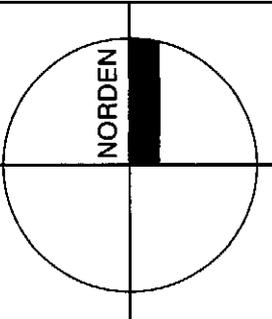
GEMEINDE HAVIXBECK

BEBAUUNGSPLAN 'AM SCHLAUTBACH'

18. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Januar 2010		
PL ^{GR}	87 / 68		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

Stand: Rechtskraft

III 0
I 0.4
38-45°

WR/DH
II 0.4
35-38°

I 0.4
38-45°

WR/ED
I 0.4
38-45°

WR/ED
I 0.4
38-45°

WR/ED
I 0.4
38-45°

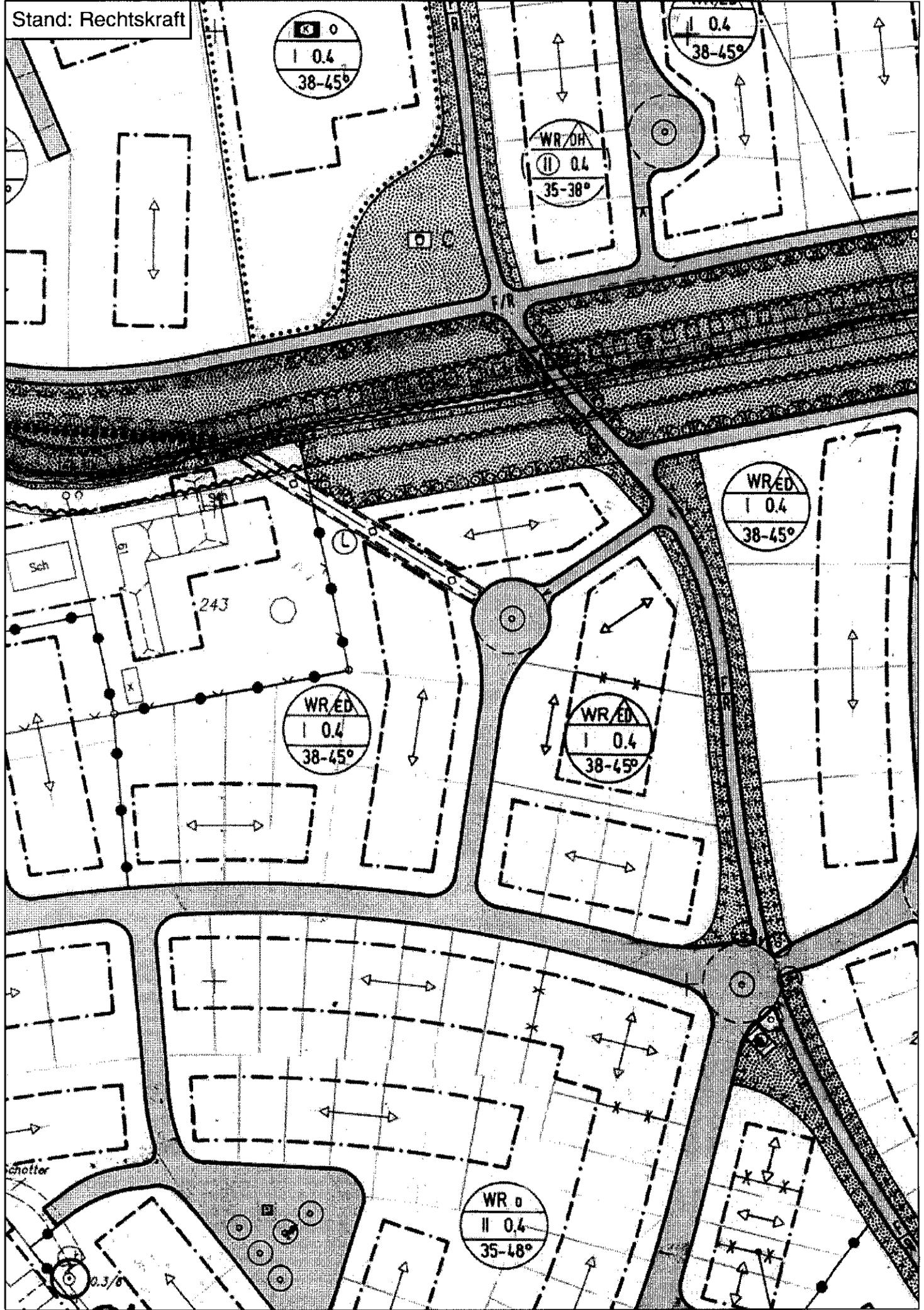
WR 0
II 0.4
35-48°

Sch

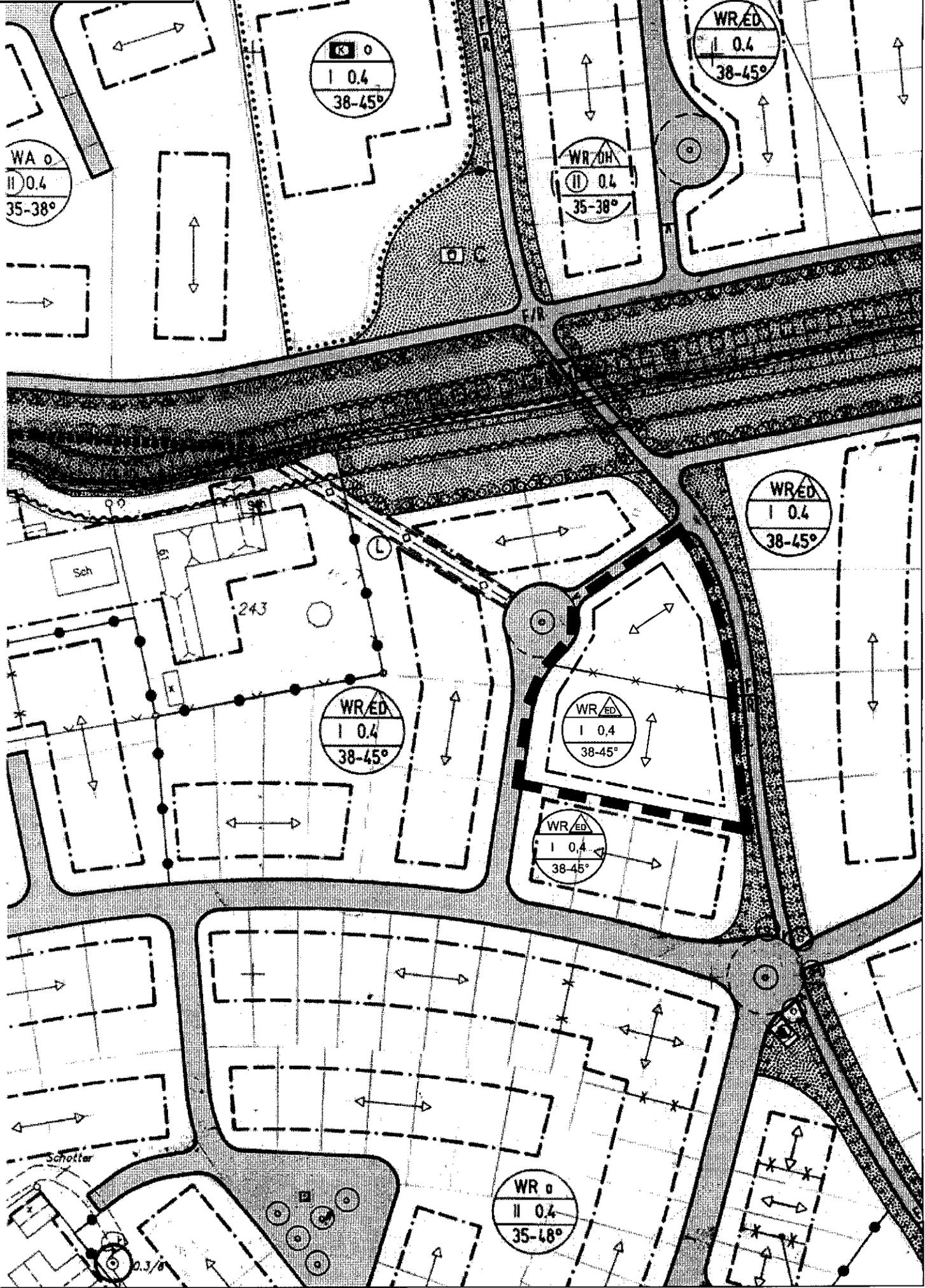
243

Grutter

0.3/6



Stand: 1. Änderung



**18. Änderung Bebauungsplan
„Am Schlautbach“**

**Begründung
– Entwurf –**

Gemeinde Havixbeck

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Änderungspunkte	4
2.1	Überbaubare Fläche	4
2.2	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
3	Erschließung	5
3.1	Straßenerschließung	5
3.2	Ruhender Verkehr	5
4	Natur und Landschaft	5
5	Sonstige Belange	5
5.1	Ver- und Entsorgung	5
5.2	Immissionsschutz	5
5.3	Denkmalschutz	5
6	Flächenbilanz	6

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 18. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlautbach“ gefasst.

Das Änderungsgebiet befindet sich östlich und nördlich der Straße „Am Stopfer“. Es wird begrenzt durch

- einen Fuß- und Radweg im Norden (mit den angrenzenden Grundstücken „Am Stopfer“ 27 und 29),
- einen Fuß- und Radweg im Osten,
- einen Erschließungsstich der Straße „Am Stopfer“ im Westen (mit den angrenzenden Grundstücken „Am Stopfer“ 19, 21 und 25)
- die Straße „Am Stopfer“ im Süden (mit den angrenzenden Grundstücken „Am Stopfer“ 35, 37 und 39).

Das Plangebiet der 18. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 915 und 916, Flur 39. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat den Bebauungsplan „Am Schlautbach“ im Jahre 1996 als Satzung beschlossen. Die im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten Bauflächen im Änderungsgebiet sind derzeit noch unbebaut.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen derzeit eine Grundstücksgröße von 900 – 1.000 qm auf und sind aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht weiter sinnvoll unterteilbar.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch eines Vorhabenträgers das Flurstück 916 zu teilen und mit zwei Wohngebäuden zu bebauen. Damit ergeben sich zwei Grundstücke von jeweils ca. 530 qm Größe, was den heute üblicherweise nachgefragten Grundstücksgrößen entspricht.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, mit der Ausweitung der überbaubaren Flächen eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, die auch eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung entsprechend der heutigen Nachfrage innerhalb des Plangebietes bei Bedarf gewährleistet.

1.3 Planverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Bei dem vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB wird demnach ebenfalls abgesehen.

1.4 Derzeitige Situation

Die Flächen im Änderungsgebiet sind derzeit noch nicht bebaut. Die umliegenden Grundstücken sind mittlerweile weitestgehend bebaut. Auf den westlich und südlich des Änderungsgebietes liegenden Grundstücken sind bereits Einzel- und Doppelhäusern entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden. Auf den östlich des Fuß- und Radweges gelegenen Grundstücken befinden sich ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser, die mit ihren Gartenzonen zum Änderungsgebiet orientiert sind.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

2 Änderungspunkte

2.1 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt. Während die bisherige städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes von einer Bebauung mittig der Grundstücke ausging, wird nunmehr die Baugrenze mit einem Abstand von 3 – 5 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, sodass im Hinblick auf eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine große zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht.

Eine Beeinträchtigung der südlich oder östlich angrenzenden Grundstücke ist hierdurch nicht zu befürchten, da die Baugrenze, wie oben dargestellt, einen Abstand von mindestens drei Metern einhält.

2.2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur Firstrichtung, Dachneigung, Vorgarten / Einfriedungen bleiben bestehen.

3 Erschließung

3.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Am Stopfer“.

3.2 Ruhender Verkehr

Die gem. BauO NRW erforderlichen Stellplätze für Bewohner, Personal und Besucher sind weiterhin auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Planverfahren nicht betroffen, da das bisher zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet (Grundflächenzahl 0,4) nicht verändert wird.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden unverändert übernommen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Änderung nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,19 ha	-	100,0 %
davon:			
• Reines Wohngebiet	0,19 ha	-	100,0 %

Coesfeld, im Januar 2010

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner DASL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld