STADT SPENGE

Begründung zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Va/I“ gem. § 13 BauGB

Satzung

November 2017

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

sentlichen Einfamilienhäuser als Einzelhäuser errichtet. Im südlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet von der Mühlenburger Straße aus erschlossen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 1.060 m².

Bei der überplanten Grünfläche handelt es sich um einen privaten Hausgarten, welcher keinen erhaltenswerten Baumbestand aufweist.

Auszug Luftbild TIM-Online NRW

4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Va/I" ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bauleitplanung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Berichtigung oder Änderung der Darstellung.

Zulässig im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Wohnhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, einem geneigten Dach (Sattel- und Walmdach) mit einer Dachneigung von 28° – 45°, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8. Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 35, Flurstück 63, Mühlenburg Str. 35, beabsichtigt die Teilung des Grundstückes und die Ausweisung des östlichen Teils als Baugrundstück. Hier soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Dafür wird die Ausweitung der Baugrenze im östlichen Teil des Grundstücks erforderlich. Die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Va/I" beinhaltet die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Gemarkung Spenge, Flur 35, Flurstück 63, Mühlenburger Str. 35. Das zu bebauende Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Va/I" und weist bislang ein begrenztes Baufenster aus.

6. Städtebauliches Konzept

Es ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Fläche auf der die zusätzliche Bebauung erfolgen soll, befindet sich im Eigentum der Grundstückseigentümerin und ist somit verfügbar. Aktuell wird diese als private Gartenfläche genutzt.

Die festgesetzte Baugrenze soll soweit erweitert werden, dass ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Va/I" bleiben unverändert bestehen. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Mühlenburger Straße.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben das aus der speziellen Grundstückssituation heraus entwickelt wurde handelt, ist es vertretbar, dass sich der Änderungsbereich auf das Grundstück des Vorhabens beschränkt.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Negative Auswirkungen die von dem Vorhaben auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter ausgehen könnten, sind nicht erkennbar.

Ein Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

7.2 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung eines privaten Grundstücks um ein Einfamilienhaus. Mit einer solchen Nutzung sind kaum negative Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden. Durch die Lage

8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet bislang nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Spenge, November 2017

i.V.

STADT SPENGE