

**Bebauungsplan Nr. 49 –
„Herzfelder Straße“
– 1. vereinfachte Änderung**

Begründung
- Entwurf -

Gemeinde Wadersloh

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsverfahren	2
3	Änderungsanlass / Änderungsziel	2
4	Änderungsbereich	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Änderungspunkte	3
7	Sonstige Belange	4
8	Verfahrenshinweis	4

1 Änderungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss der Gemeinde Wadersloh hat am 05.04.2011 beschlossen, den seit 2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Herzfelder Straße“ vereinfacht zu ändern (1. vereinfachte Änderung), um auf Grund eines konkreten Bauvorhabens den Bau einer Garage entgegen den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen zu ermöglichen.

2 Änderungsverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im so genannten vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13(3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt eine zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Bau GB.

3 Änderungsanlass / Änderungsziel

Im Bebauungsplangebiet „Herzfelder Straße“ am südwestlichen Rand der Ortslage Liesborn sind durch Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) Bau NVO Garagen und Carports außerhalb von überbaubaren Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Als Begründung sollten Freiräume in den privaten Gartenflächen definiert werden, die auch im Sinne des Vertrauensschutzes der Nachbarn untereinander nicht durch Garagen / Carports baulich genutzt werden sollten.

Mit zwei Änderungspunkten (s. Pkt. 4 der Begründung) soll durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes eine größere Flexibilität für die Anordnung von Garagen und Carports ermöglicht werden, die sowohl städtebaulich allgemein als auch hinsichtlich privater Belange vertretbar ist.

4 Änderungsbereich

Der **Änderungsbereich 1** betrifft die Parzellen 156, 157, 158, 159, 163, 188 und 189 (Flur 112 Gemarkung Wadersloh) am Westrand des Plangebietes. Hier soll eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche mehr Möglichkeiten für die Anordnung von Garagen / Carports eröffnen.

Der **Änderungsbereich 2** betrifft den gesamten Planbereich. Hier sollen durch Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 Garagen und Carports auch in den seitlichen Abstandsflächen ohne Festsetzung einer überbaubaren Fläche zulässig sein. Dieses ist lt. BauO NRW möglich. Ein entsprechender Hinweis steht zwar bisher unter Pkt. 3.2.3 in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, ist aber in der Textlichen Festsetzung nicht ausdrücklich aufgeführt.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Den im Folgenden aufgeführten Änderungspunkten stehen sonstige planungsrechtliche Vorgaben nicht entgegen (s. auch Pkt. 7).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar, somit betreffen die Änderungspunkte nicht die Inhalte des FNP.

6 Änderungspunkte

- **Änderungspunkt 1:**

Erweiterung der überbaubaren Fläche am westlichen Plangebietsrand von 12,0 m auf eine Tiefe von 15,0 m.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche für die westlichen Randgrundstücke lässt eine flexiblere Anordnung der Garagen / Carports auch im Hinblick auf seitliche Hauseingänge zu, wenn Garagen etwas tiefer auf dem Grundstück angeordnet werden können.

Eine 15,0 m Bautiefe ermöglicht z.B. auch einen ergänzenden Ausbau von Wintergärten.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3,0 m am westlichen Bebauungsplanrand wird das grundsätzliche Ziel, eine klare Begrenzung ohne Garteneinbauten zum angrenzenden Freiraum zu sichern, nicht in Frage gestellt.

Nachbarliche Belange sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen, da eine positive Gleichbehandlung für alle Grundstücke am Westrand durch das Angebot einer größeren Bautiefe erfolgt. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet stellt sich aufgrund der großzügig zusammengefassten überbaubaren Fläche diese Situation nicht.

• **Änderungspunkt 2:**

Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1

„Gem. § 23 (5) Bau NVO sind Garagen und Carports ebenfalls im seitlichen Grenzabstand nach Bauordnung NRW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen – rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung im seitlichen Grenzabstand ist für Garagen / Carports bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.“

Grundsätzlich wurden zwar sehr großzügig gefasste überbaubare Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, die eine flexible Anordnung der Garagen / Carports ermöglichen. Für einige Eckgrundstückssituationen kann mit der vorliegenden Ergänzung jedoch eine mögliche Einschränkung aufgehoben werden, ohne dass allgemeine städtebauliche Belange berührt sind.

Auch hier sind keine nachbarlichen Belange betroffen, da eine positive Gleichbehandlung im gesamten Plangebiet gewährleistet wird. Der rückwärtige Abstand gemäß BauO NRW zur Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten.

7 Sonstige Belange

- Umweltbelange sind hinsichtlich der Eingriffsbilanz nicht betroffen, da die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. der mögliche Versiegelungsanteil unverändert bleibt.
- Hinsichtlich Artenschutz werden mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG vorbereitet.
- Weitere Belange sind durch die Bebauungsplanänderung zur Zulässigkeit bzw. Anordnung von Garagen / Carports nicht berührt.

8 Verfahrenshinweis

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 Bau GB wurde am durchgeführt.

Mit Rechtskraft der beiden Änderungspunkte im Verfahren gem. § 13 Bau GB verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Alle übrigen Textlichen Festsetzungen gem. § 9 Bau GB und Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW sowie sonstige Hinweise bleiben unverändert bestehen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, im Mai 2011

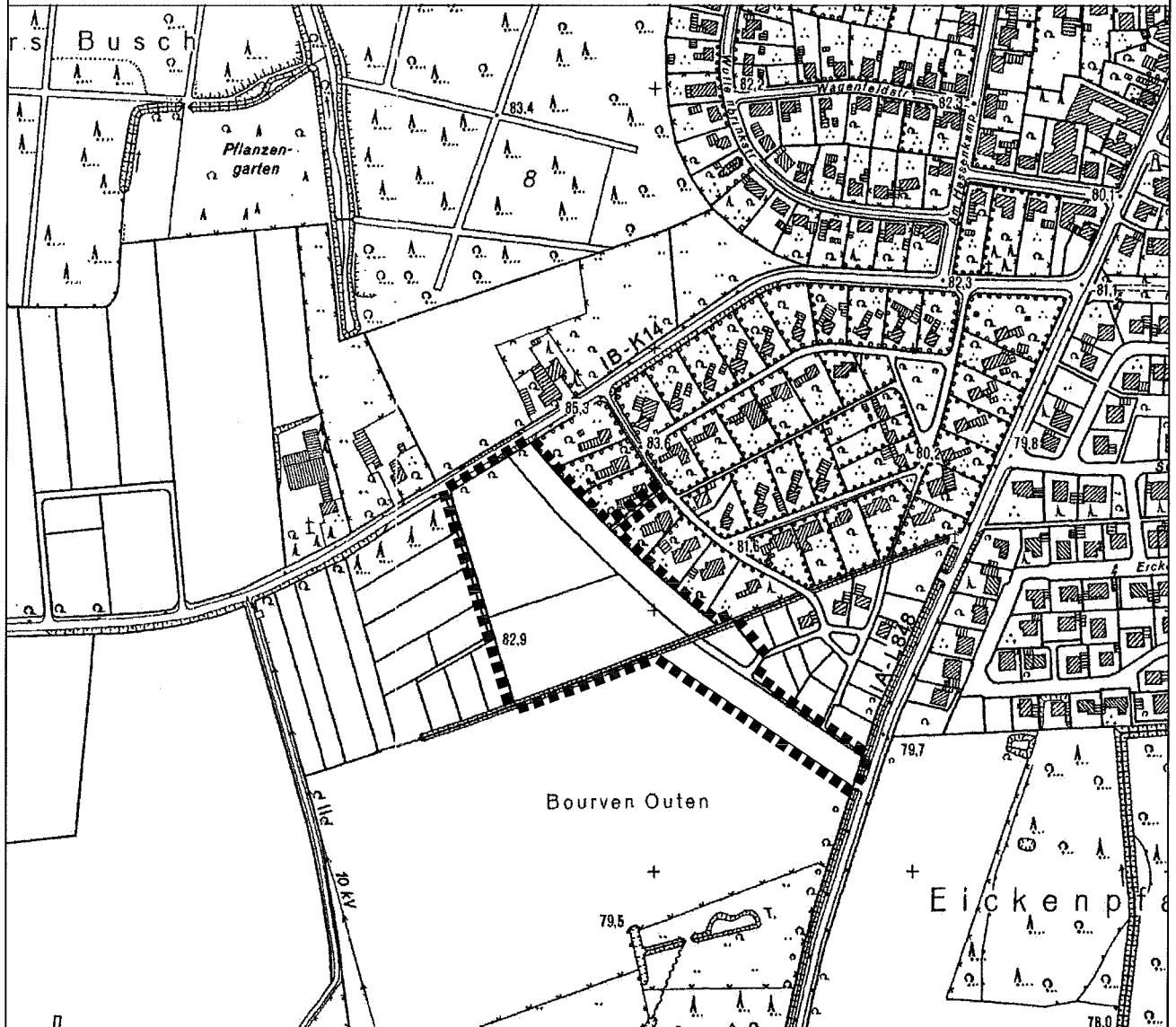
WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner, Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„HERZFELDER STRASSE“ 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	März 2008		
	05.05.2011	1. vereinfachte Änderung	
PL ^{GR}	72 x 98		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

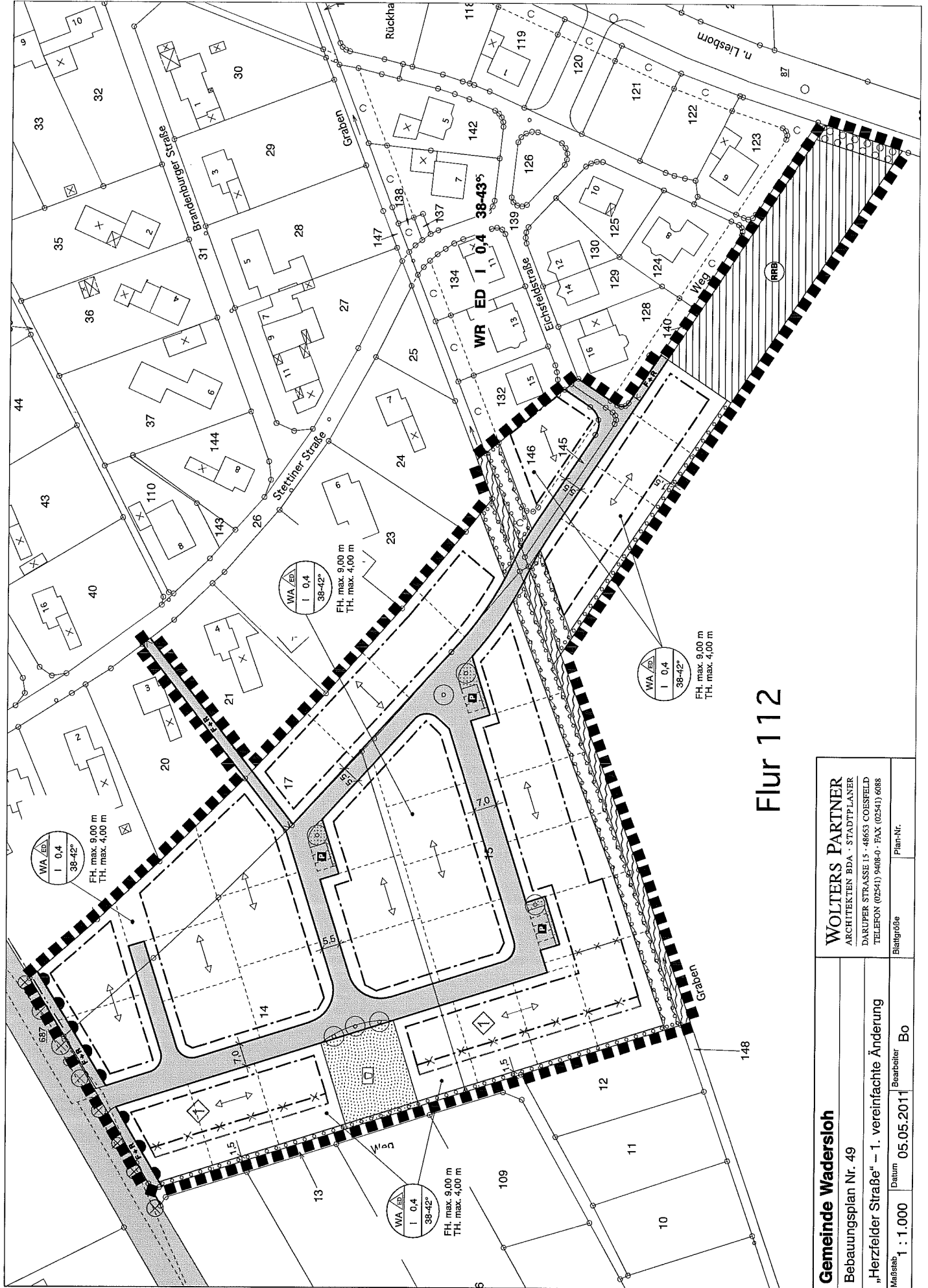
PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD

TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088



Flur 112

Gemeinde Wadersloh Bebauungsplan Nr. 49 „Herzfelder Straße“ – 1. vereinfachte Änderung	Blattgröße	Plan-Nr.
	Maßstab 1 : 1.000	Datum 05.05.2011
Bearbeiter Bo	WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	