

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

**Begründung  
- Entwurf -**

Gemeinde Wadersloh

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsverfahren</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsanlass / Änderungsziel</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Änderungspunkt</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrenshinweis</b>	<b>4</b>

## **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 (2. vereinfachte Änderung), um auf Grund eines konkreten Bauvorhabens den Bau einer Garage entgegen der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkung 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.

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 dem Änderungspunkt (s. Pkt. 4 der Begründung) soll durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für einen Einzelfall der Bau einer Garage durch Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da hier ungünstigere Vorgaben aus dem Grundstückszuschnitt bestehen.

#### **4 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich betrifft die Parzelle 180 (Flur 112 Gemarkung Wadersloh) am Ostrand des Plangebietes. Hier soll eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit für die Anordnung einer Garage eröffnen.

#### **5 Planungsrechtliche Vorgaben**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar, somit betrifft der Änderungspunkt nicht die Inhalte des FNP.

#### **6 Änderungspunkt**

*„Erweiterung der überbaubaren Fläche am östlichen Plangebietsrand um 3,0 m bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 180.“*

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Grundstück lässt eine Anordnung der Garagen / Carports auch im Hinblick auf einen seitlichen Hauseingang zu, wenn die Garage bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden kann. Dies ist zurzeit auf Grund des konisch zulaufenden engeren Grundstückszuschnittes nicht möglich.

Für die Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3,0 m bis zum östlichen Bebauungsplanrand sind nachbarliche Belange betroffen. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer, Stettiner Str. 6 (Parzelle 23), Stettiner Straße 7 (Parzelle 24), sowie der nördlich angrenzenden Parzelle 179 im Planbereich liegt vor. Öffentliche Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

#### **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**

Die Zustimmung für die vereinfachte Änderung liegt von den angrenzenden Eigentümern vor. Im Nordwesten grenzt ein noch in Gemeindebesitz befindliches Baugrundstück an.

Mit Rechtskraft des Änderungspunktes im Verfahren gem. § 13 BauGB verliert die bisherige entsprechende Festsetzung ihre Gültigkeit.

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

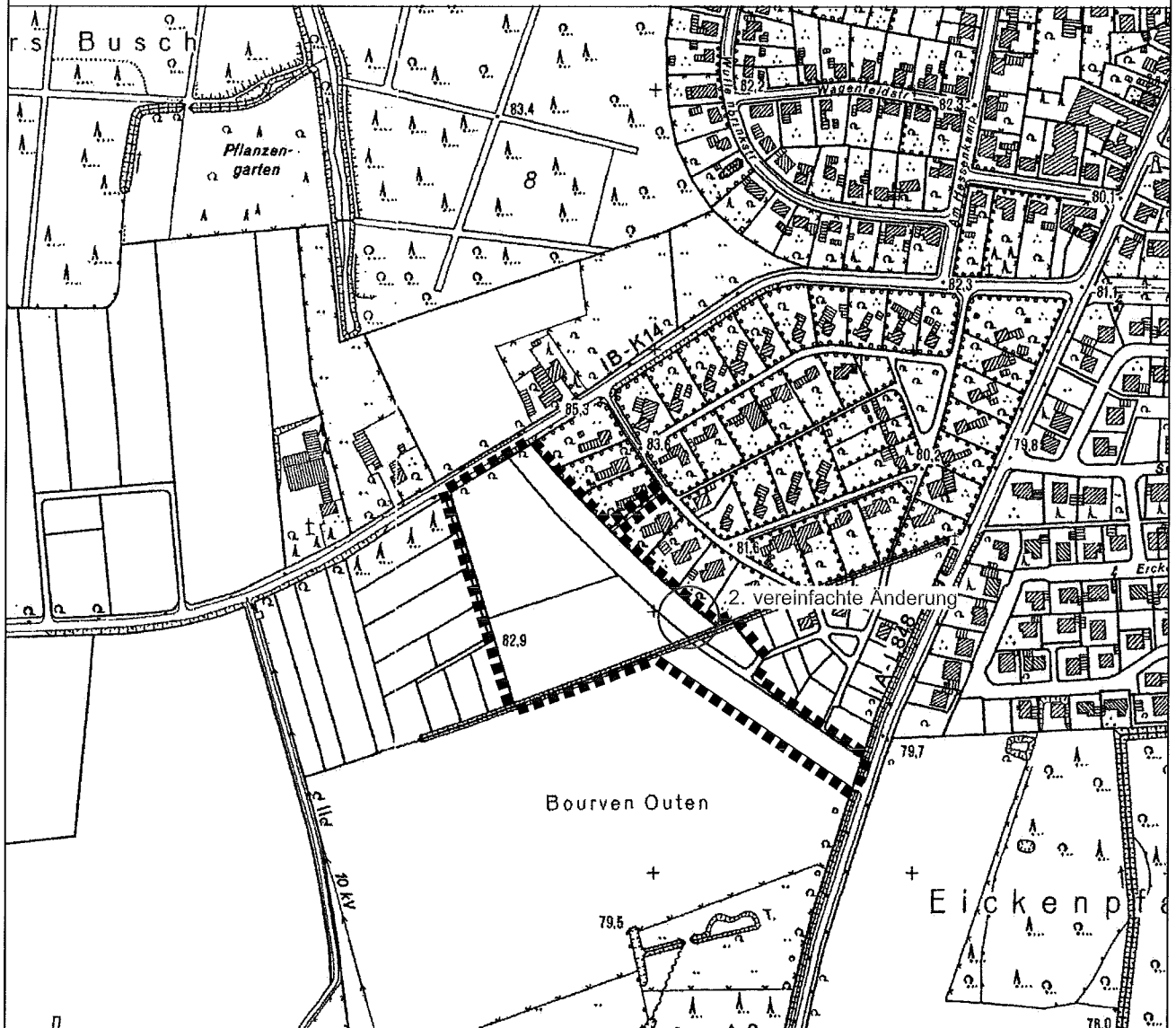
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh  
Coesfeld, im Mai 2011

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

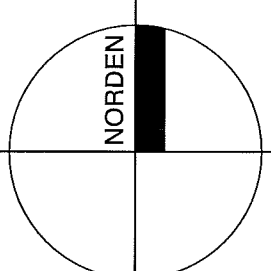

# GEMEINDE WADERSLOH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 49

### „HERZFELDER STRASSE“ 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	März 2008		
	05.05.2011	2. vereinfachte Änderung	
PL <sup>GR</sup>	72 x 98		
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

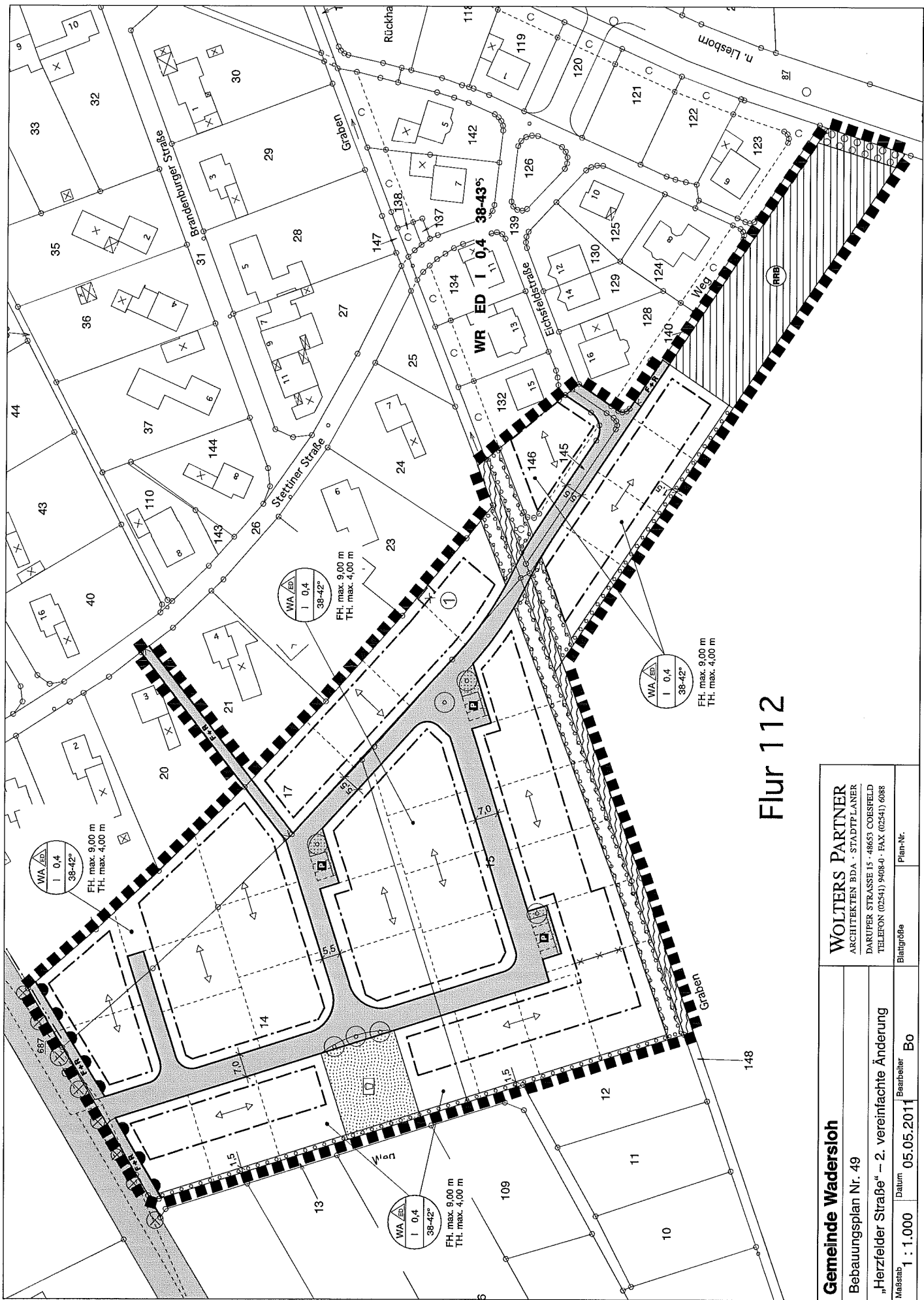
PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD

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



# Flur 112

<b>Gemeinde Wadersloh</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Bebauungsplan Nr. 49		ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER	
„Herzfelder Straße“ – 2. vereinfachte Änderung		DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD	
Mastab	1 : 1.000	Blattgröße	Plan-Nr.
Datum	05.05.2011	Bearbeiter	Bo