

**Bebauungsplan Nr. 52 –  
„Diestedde-West“  
– 1. 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>Änderungspunkte</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>4</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 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Diestedde-West“ vereinfacht zu ändern (1. 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 „Diestedde-West“ am südwestlichen Rand der Ortslage Diestedde sind durch Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2 Bau GB 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 den Änderungspunkten (s. Pkt. 4 der Begründung) soll durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für einen Einzelfall der Bau einer Garage durch Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da hier ungünstige Vorgaben aus dem Grundstückszuschnitt bestehen.

#### 4 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die Parzelle 540 (Flur 221 Gemarkung Wadersloh) am Westrand des Plangebietes. Hier soll eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche (Änderungspunkt 1) die Möglichkeit für die Anordnung einer Garage eröffnen. Außerdem wird für dieses Grundstück die textliche Festsetzung Nr. 3.3 „aufgeweicht“ werden (Änderungspunkt 2).

#### 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 auf der Parzelle 540 bis auf 1,0 m an die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.*

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche für die Parzelle 540 lässt eine optimalere Anordnung einer Garage / Carport zu, da das betroffene Grundstück im Norden zwangsweise eine Restfläche aufweist, die nur sinnvoll mit einer Garage / Carport zu nutzen ist.

Nachbarliche Belange sind durch die geringe Ausdehnung der überbaubaren Fläche nicht betroffen, da im Norden und Westen öffentliche Flächen (Verkehr und Grün) angrenzen. Der für Garagen in seitlichen Abstandsflächen einzuhaltenen Abstand von 1,0 m ist ausreichend gegeben.

- **Änderungspunkt 2:**

*„Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 3.3 sollen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straße einhalten, um Stauraum vor den Garagentoren sicherzustellen.“*

Im vorliegenden Fall wird für die Parzelle 540 diese Festsetzung nicht angewendet, damit im Sinne des Grundstückseigentümers die besondere Situation der Restfläche im Norden des Grundstückes besser genutzt werden kann. Im Übrigen sind öffentliche verkehrsfunktionale Belange hier nicht betroffen, da in der Sackgasse eine Wendemöglichkeit durch Zurücksetzen bleibt und somit keine Behinderung gegeben ist, wenn vor dem Garagentor geparkt würde.

Dieses wird mit der Gemeinde als verkehrsordnende Maßnahme geregelt.

## **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**

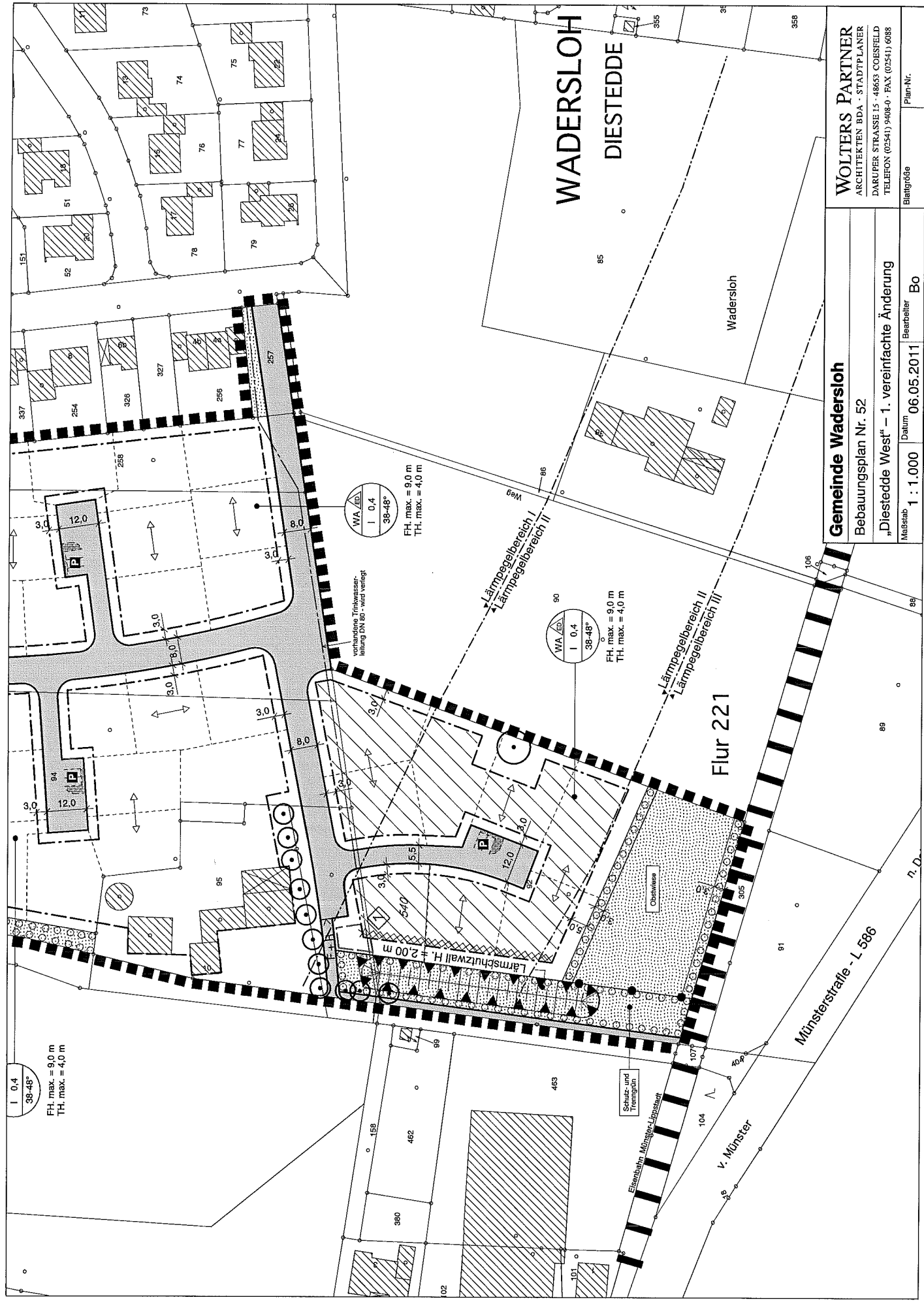
Mit Rechtskraft der beiden Änderungspunkte im Verfahren gem. § 13 BauGB verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen ihre Gültigkeit.

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. 52  
 „Diestedde West“ – 1. vereinfachte Änderung  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Datum 06.05.2011  
 Bearbeiter Bo  
 Blattgröße

**WALTERS PARTNER**  
 ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER  
 DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD  
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088  
 Plan-Nr.