B e g r ü n d u n g (Entwurf, Stand Juli 2011)

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10 „Alberlsoh, Zegen Esch / Langen Esch“

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren
2. Geltungsbereich
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Änderung der Festsetzungen für die Baufenster in den Änderungsbereichen A und B,

   Anlage 1

   Stellung baulicher Anlagen, Dachneigung, -form und höchste Gebäudehöhe
5. Zusammenstellung der geänderten / ergänzten textlichen Festsetzungen
6. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen
7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffsbilanz
8. Artenschutz
9. Kosten

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Albersloh, Zegen Esch, Langen Esch“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ändern. Es handelt sich um die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans.

2. Geltungsbereich

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die Änderungsbereiche A und B im Teilbereich II des Bebauungsplanes „Langen Esch“. Die Änderung der Dachneigung und -form sowie der zulässigen höchsten Gebäudehöhe und Firstrichtung beschränkt sich für den Änderungsbereich A auf die Flurstücke Nr. 282 bis 284 und 320,321 sowie für den Änderungsbereich B auf die Flurstücke Nr. 325 bis 333 der Flur 26 in der Gemarkung Albersloh (siehe Anlage 2).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung, neue Wohnformen – insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen – unter Beibehaltung der Orts- und Regionaltypik sowie der planerischen Grundkonzeption des Gesamtplans zu ermöglichen.

4. Änderung der Festsetzungen für den Änderungsbereichen A und B, Anlage 1 Stellung baulicher Anlagen, Dachneigung, -form und höchste Gebäudehöhe

Um insbesondere die Realisierung von barrierefreien und ebenerdigen Wohngebäuden, beispielsweise als Alterswohnsitz, im gesamten Stadtgebiet von Sendenhorst zu ermöglichen, wird im Ortsteil Albersloh für den Änderungsbereich A die Dachneigung vermindert und neue Dachformen werden zugelassen. Anstatt der bisherigen Dachformen (versetzte) Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 38 und 42 (+/- 3) Grad sollen nun entweder Pultdächer mit einer Neigung von 10 (+/- 3) Grad oder Walmdächer mit einer Neigung von 20 (+/- 3) Grad zugelassen werden. Damit einhergehend soll die maximale Firsthöhe von 9,50 m auf 6,00 m verringert und die Traufhöhe auf maximal 3,50 m festgesetzt werden.

Die Änderung der der Dachform und -neigung folgt zum einen aus städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich Gebäude mit einer geringen Höhe mit Pult- oder Walmdächern gestalterisch attraktiver und harmonischer in die umgebende Bebauung einfügen, als ebenerdige Gebäude mit (versetzten) Satteldächern. Zum anderen verfügen ebenerdige Gebäude meist über eine höhere Grundfläche, so dass bei der bisher vorgeschriebenen Dachneigung die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten würde.

Um die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Albersloh, Zegen Esch / Langen Esch“ bedienen zu können, sollen für den Änderungsbereich B alternativ die bisherigen Festsetzungen bezüglich Dachneigung, -form und höchste Gebäudehöhe gültig sein.

Zusätzlich wird für den Änderungsbereich A die Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt, wodurch eine energetisch sinnvolle Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere Solarenergie – ermöglicht werden soll.

5. Zusammenstellung der geänderten / ergänzten textlichen Festsetzungen

Stellung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NRW
(Festsetzung für die Baufenster der in der Anlage 1 gekennzeichneten Änderungsbereiche A und B im Teilbereich II des Bebauungsplans „Langen Esch“)

Im Änderungsbereich A und B sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen sind aus städtebaulichen Gründen in Ecksituationen vertretbar.

Höhe der baulichen Anlagen
(Festsetzung für die Baufenster der in der Anlage 1 gekennzeichneten Änderungsbereiche A und B im Teilbereich II des Bebauungsplans „Langen Esch“)

Im Änderungsbereich A darf die Firsthöhe (FH) die Höhe von 6,0 m nicht überschreiten und die Traufhöhe (TH) darf maximal 3,50 m betragen. Bezugshöhe ist die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenachse im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken (auch Eckgrundstücken am Ende von Stichstraßen) gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

Für den Änderungsbereich B sollen neben den geänderten Festsetzungen alternativ die bisherigen Festsetzungen möglich sein.

a) Dachform und -neigung gem. § 86 BauO NRW
(Festsetzung für die Baufenster der in der Anlage 1 gekennzeichneten Änderungsbereiche A und B im Teilbereich II des Bebauungsplans „Langen Esch“)

Im Änderungsbereich A sind Dächer als Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 10 (+/- 3) Grad oder als Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 20 (+/- 3) Grad auszubilden. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

Für den Änderungsbereich B sollen neben den geänderten Festsetzungen alternativ die bisherigen Festsetzungen möglich sein.

6. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffsbilanz

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner nennenswerten Änderung der Eingriffsbilanzierung, so dass sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

8. Artenschutz

Bei allen Bauleitplanverfahren, so auch bei vereinfachten Änderungen eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB sind artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dementsprechend wird bis zum Satzungsbeschluss eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf durchgeführt.

9. Kosten

Die Umsetzung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Finanzierungsmittel.

48324 Sendenhorst, den xx.xx.2011

(Streffing)
Bürgermeister