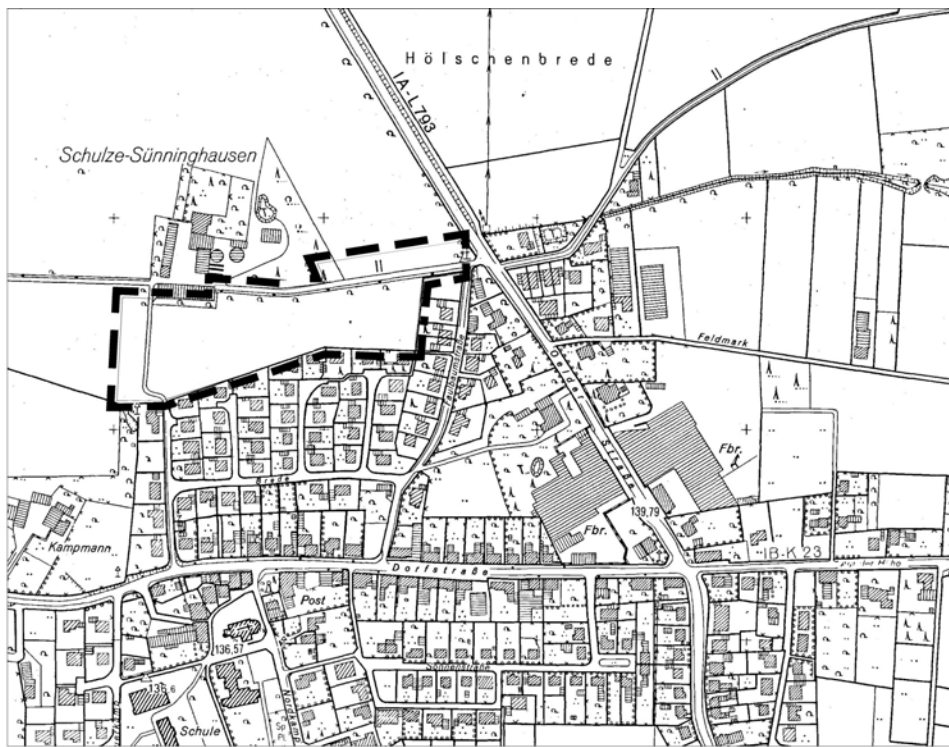


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 1. vereinfachten Änderung  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87  
„Schulze - Sünninghausen“  
der Stadt Oelde**



© Geobasisdaten: Kreis Warendorf Nr. 9580/2004

— — — — — Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde ist seit dem 28.08.2004 rechtskräftig. Der Planbereich zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen umfasst Grundstücke für Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser, sowie ein Gemeinschaftshaus und ein Mehrfamilienwohnhaus. Für die geplante Einbringung des Projektes in das Programm „50 Solarsiedlungen“ des Landes NRW wurden einzelne Haustypen entwickelt, die die Basis für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildeten.

Aufgrund der relativ komplexen Anforderungen an eine Solarsiedlung für die Aufnahme in das o. g. Programm des Landes NRW hat sich der Investor entschieden, diese Absicht nicht weiter zu verfolgen. Zusätzlich hat sich im Rahmen der Grundstücksvermarktung gezeigt, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes den Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Einfamilienhäusern stark einschränken.

Der Investor hat daher mit Schreiben vom 19.01.2006 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" gestellt. Beantragt wurde

- die Änderung der Dachneigung für die südliche Baureihe mit Anpassung der maximalen Firsthöhe
- Aufhebung der Einschränkungen für Dachgauben
- die Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit für die gesamte nördliche Baureihe.

Diesem Antrag hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 03.04.2006 zugestimmt und gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ einzuleiten. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die geplanten Änderungen betreffen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie gestalterische Festsetzungen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 03.04.2006 ebenfalls beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.05.2006 bis einschließlich dem 08.06.2006 durchgeführt, Bedenken, Anregungen oder Hinweise wurden nicht geäußert.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Sünninghausen zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“. Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Brede“ und im Osten an die vorhandene Wohnbebauung an der „Faulbaumstraße“.

### **2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung**

Das neue Baugebiet nördlich der Straße „Brede“ ergänzt siedlungsräumlich die vorhandenen alten und neuen Wohngebiete im Ortsteil Sünninghausen. Derzeit liegen die Flächen des Plangebietes noch überwiegend brach.

## **3. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" als Wohnbaufläche dargestellt. Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 2,34 ha, hiervon entfallen ca. 0,16 ha auf öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - , ca. 0,21 ha auf private Grünflächen - Zweckbestimmung Hecken - , ca. 0,40 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 1,57 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit 22 Häusern (6 Doppelhaushälften und 16 freistehende Einfamilienhäuser), ein Gemeinschaftshaus und ein Mehrfamilienhaus in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vor. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sahen im Zusammenhang mit der geplanten Einbringung der Siedlung in das Programm „50 Solarsiedlungen“ des Landes NRW unter anderem eine relativ flache Dachneigung von 20 – 30° und detaillierte Vorgaben zu den gestalterischen Festsetzungen (wie z. B. Trauf- und Firsthöhe, Dachgauben, etc.) vor. Aufgrund der relativ komplexen Anforderungen an eine Solarsiedlung für die Aufnahme in das o. g. Programm des Landes NRW wird nun diese Absicht nicht weiter verfolgt. Um eine zügige Bebauung des Plangebietes zu gewährleisten, sollen daher diese Festsetzungen entschärft und den Bedürfnissen der zukünftigen Bauherren angepasst werden. Folgende Anpassungen sind im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung vorgesehen:

- Für die nördlich vorgesehene Baureihe wird durchgängig eine maximal zweigeschossige Bauweise mit gleichzeitiger Anpassung der Geschossflächenzahl festgesetzt.

- Für den westlichen Abschnitt dieser nördlichen Baureihe wird ebenfalls eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, ursprünglich waren hier nur Doppelhäuser zulässig.

Weitere Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder am städtebaulichen Konzept sind nicht vorgesehen.

#### 4.2 Gestalterische Festsetzungen

Folgende Anpassungen sind im Zuge der 1. vereinfachten Änderung bei den gestalterischen Festsetzungen vorgesehen:

- Für die südlich vorgesehene Baureihe wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 20 – 30° auf nun 30 – 40° heraufgesetzt.
- Die bislang sehr detaillierten gestalterischen Festsetzungen werden gestrafft und zu den Punkten Dachneigung/ Hauptfirstrichtung, Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten/ Dacheinschnitte, Garagen/ Carports/ Nebenanlagen, Doppelhäuser und Wintergärten wie folgt neu gefasst:

##### DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

##### TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 4,60 m und bei zweigeschossiger Bauweise 7,00 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

##### HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximal zulässige Firshöhe bezogen auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 11,50 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

##### DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

##### GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der für die Errichtung dieser Anlagen festgesetzten Flächen und innerhalb der Flächen, die als Vorzone Nebenanlagen bzw. Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 3,00 \* 4,00 m

in den Wohngärten zulässig. Die Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen, die Gestaltung dieser Anlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

**DOPPELHÄUSER:**

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

**WINTERGÄRTEN:**

Die Errichtung von Wintergärten ist auch auf den Flächen, die als Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig.

Ziel dieser gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Eine Änderung der festgesetzten Hauptfirsrichtungen erfolgt nicht, so dass auf allen Grundstücken im Plangebiet weiterhin die Möglichkeit besteht, die Dachflächen so zu orientieren, dass aktiv und/oder passiv Solarenergie genutzt werden kann.

#### **4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nur insofern, dass die Passage „Entwässerung“ ersatzlos gestrichen wird, da kein Rigolensystem zur Anwendung kommt.

#### **4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen**

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

#### **4.6 Immissionssituation**

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

### **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da nur geringfügige Änderungen am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 vorgenommen

werden wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

Auswirkungen auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergeben sich durch die geplanten Änderungen ebenfalls nicht, eine Neuberechnung ist daher nicht notwendig.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

## 7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Änderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,57 ha	66,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,40 ha	17,2 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,16 ha	6,8 %
private Grünflächen - Zweckbestimmung Hecken	0,21 ha	9,1 %
Gesamtfläche	2,34 ha	100,0 %

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde 2006

Rauch