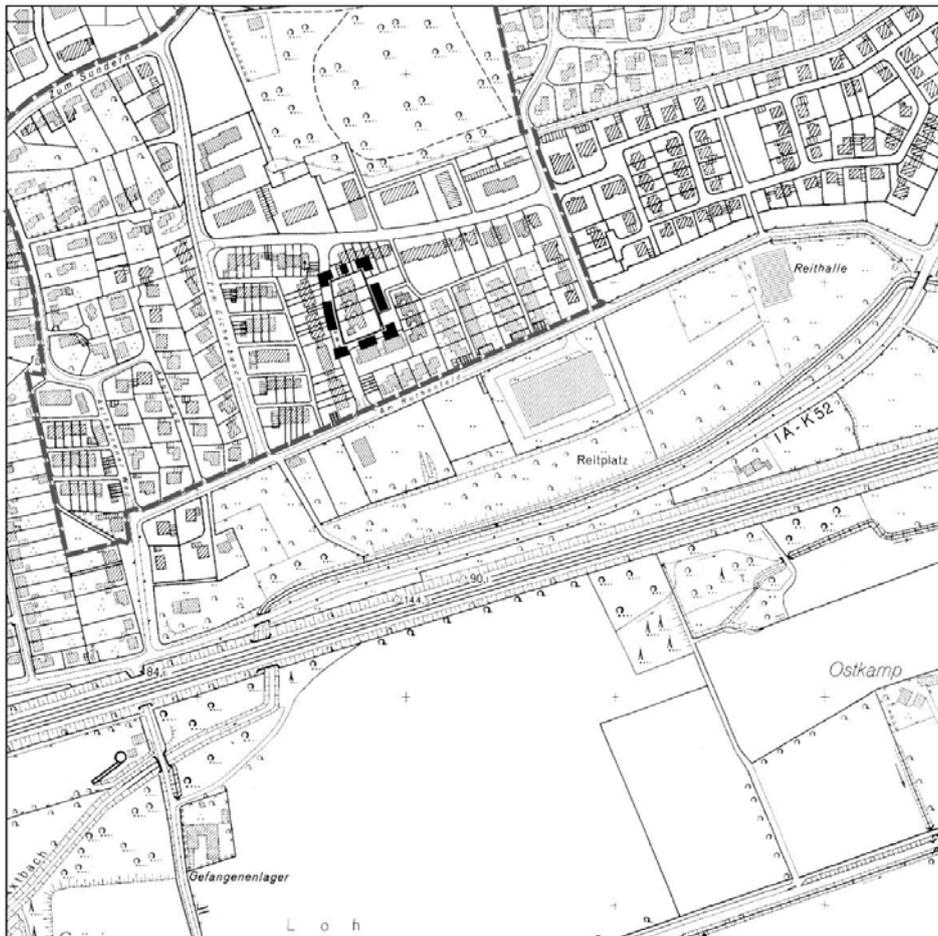


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 4. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde

■■■■■ Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE
Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Anlass, Ziele und Zwecke der 4. vereinfachten Änderung

Städtebauliches Ziel der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung der Baufenster im Bereich der Grundstücke Erlenweg 14, 16, 18 und 20 für die zusätzliche Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Vorgesehen ist, die Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse und die zulässige Geschossflächenzahl zu erhöhen, was der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht. Die geplante behutsame Nachverdichtung fügt sich einerseits in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, andererseits trägt diese zum Ziel der von der Stadt Oelde verfolgten Innenentwicklung bei.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 26.04.1974, in Teilbereichen geändert) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten von Oelde und umfasst die Grundstücke Erlenweg 14, 16, 18 und 20.

Vor der Änderung werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 149	Flurstücke 499, 500, 501 und 502
----------	----------------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 149, Flurstück 741;
im Osten:	Flur 149, Flurstück 742 und 366;
im Süden:	Flur 149, Flurstück 367 (Erlenweg);
im Westen:	Flur 149, Flurstück 339 (Erlenweg).

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der ca. 2.200 m² große Änderungsbereich liegt im Nordosten des Stadtgebietes innerhalb eines ab 1974 entstandenen Wohngebietes. Der Umgebungsbereich ist geprägt durch Einfamilienhäuser, die als Hausgruppen, Doppelhäuser oder Reihenhäuser gestaltet sind. Nördlich des Buchenweges befinden sich auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken mehrere Mehrfamilienhäuser.

Die heutige Nutzung der Grundstücke entspricht den Festsetzungen der für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“. Auf den Grundstücken stehen vier aneinander gebaute Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigten Dächern. Vor den Gebäuden befinden sich, dem jeweiligen Gebäude zugeordnet, Garagen mit Flachdächern. Die unbebauten Grundstücksflächen unterliegen hauptsächlich einer Nutzung als Gartenflächen.

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 der 4. vereinfachten Änderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auch in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die grundsätzliche Nutzungsart des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ wird durch die Übernahme dieser Festsetzung in die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde erhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend der heutigen Bebauung festgesetzt. Ebenfalls unverändert bleiben die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zur Bauweise, die als offene Bauweise festgesetzt ist.

Wesentlicher Inhalt der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II erhöht wird und daraus resultierend die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht wird. Diese Änderungen sind notwendig, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 „Axthausen“ bestehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen und soweit erforderlich ergänzt. Es ergeben sich die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt 6,00 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 - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FD 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 Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem

Hauptgebäude entsprechen.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER:

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur Klinkerfassaden zulässig. Reihenhäuser und Gebäudegruppen sind in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung in die bestehende umgebende Siedlungs- und Bebauungsstruktur und eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen.

Beschränkungen der Traufhöhe und der Höhe der baulichen Anlagen wurden aufgenommen, um eine in den Grundzügen abgestimmte Höhenentwicklung und Gebäudegliederung im Änderungsbereich zu erreichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern und Gebäudegruppen, Garagen, Carports und Nebenanlagen zu erreichen, werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert und erfolgt über die Straße „Erlenweg“

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 28 ergeben sich nicht. Die Gebäude sind an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind Regelungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen nicht erforderlich.

4.6 Immissionssituation

Das Plangebiet unterliegt keinen Immissionen, die berücksichtigt werden müssen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 28 vorgenommen werden und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert werden, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

6. Kennzeichnung von Flächen

- Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen sind nach dem heutigen Erkenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.200 m ²	100,0 %
Gesamtfläche	2.200 m ²	100,0 %

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung der Baufenster im Bereich der Grundstücke Erlenweg 14, 16, 18 und 20 für die zusätzliche Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Vorgesehen ist, die Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse und die zulässige Geschossflächenzahl zu erhöhen, was der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht. Die geplante behutsame Nachverdichtung fügt sich einerseits in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, andererseits trägt diese zum Ziel der von der Stadt Oelde verfolgten Innenentwicklung bei. Es wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und sonstige Umweltbelange ergeben.

Aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, im November 2014

Rauch