

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortfeld II" der Gemeinde Westerkappeln

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 "Ortfeld II" eine 2. Änderung durchzuführen. Diese Änderung umfasst die Einbeziehung des Flurstückes 292 der Flur 137 durch Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortfeld II". Städtebaulich wird dies begrüßt, da das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück über die Straße "Ortfeld" bereits vollständig erschlossen ist und ein sinnvoller räumlicher Abschluss unter Berücksichtigung des sich westlich anschließenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 "Ortfeld III – 2. Teilabschnitt" erreicht werden kann.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist im Änderungsplan eindeutig gekennzeichnet.

Für den Änderungsbereich gelten Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung als da sind: WA = Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige offene Bauweise, max. Grundflächenzahl von 0,3 mit einer max. Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer Dachneigung von 37° - 45°, entsprechend den bisherigen Vorgaben der sich südlich anschließenden Bauflächen. Ebenso gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Gestaltungsvorschriften sowie Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch für den Bereich dieser Änderung.

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in bisher nicht bebaubare Bereiche hinein, die sich als Nutz- und Ziergarten mit entsprechendem Bewuchs darstellen, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Als Ausgleich für diesen Eingriff ist vorgesehen, je 100 m² neu versiegelter Fläche mind. einen hochstämmigen Obst- bzw. Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei 220 qm zusätzlicher überbaubarer Fläche ist hiernach das Anpflanzen von drei hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen erforderlich.

Um die Ausweitung der überbaubaren Flächen auch für Garagen und überdachte Stellplätze zu begrenzen, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3b bis 3f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Erschließung ist über die südlich angrenzende Stichstraße "Ortfeld" bereits vollständig vorhanden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich somit keine Änderungen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt im November 2002

Dipl.-Ing. H. Spallek
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Gemeinde Westerkappeln