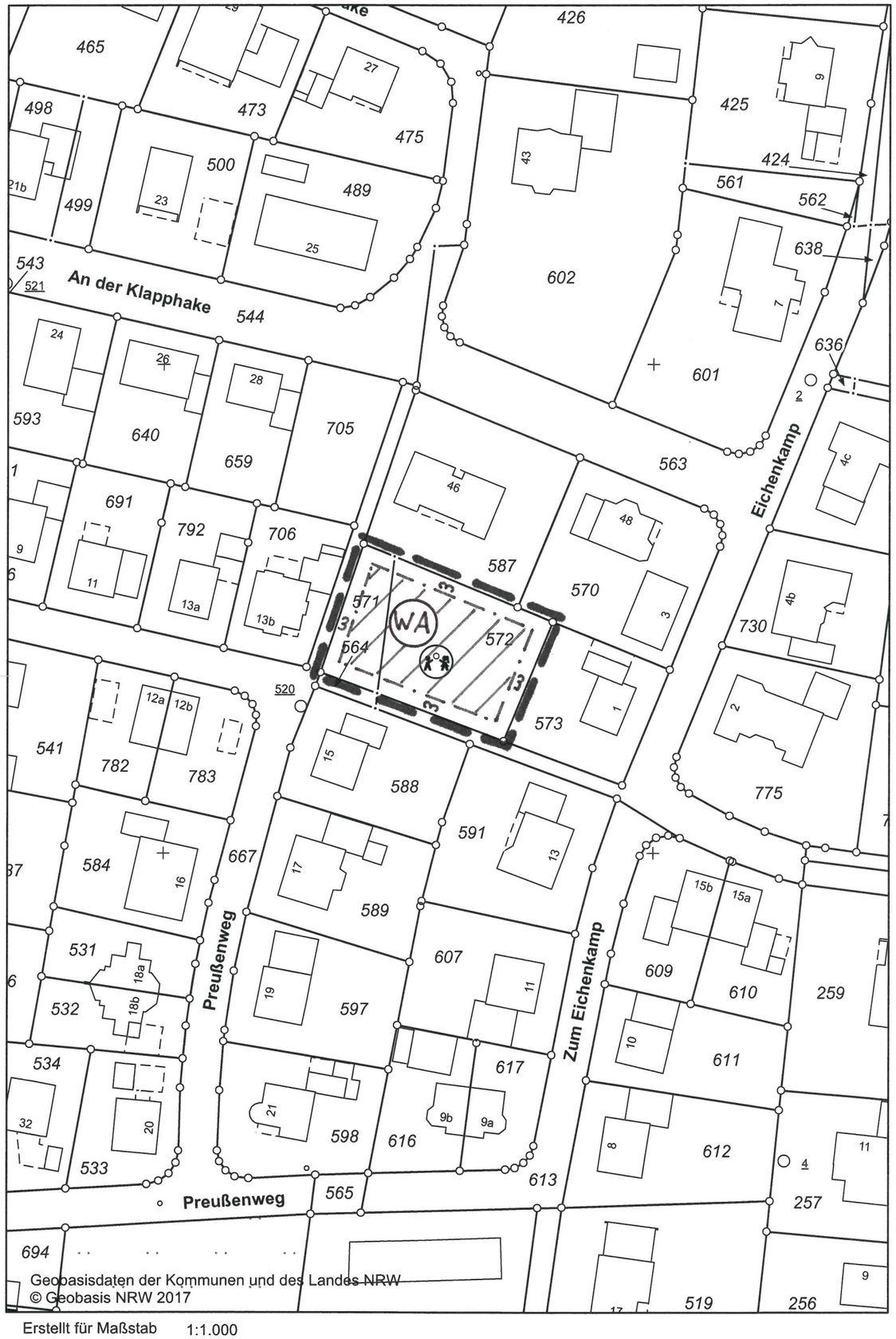


Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2017

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Koppel“

6. Änderung

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser zeichnerischen Darstellung und der Begründung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Maßstab: 1 : 1.000

Festsetzungen:

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

- WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- GRZ: 0,4 GFZ: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern
- Dachneigungen und Dachmaterialien: Bei Gebäuden mit mehr als einem uneingeschränkten Vollgeschoss sind nur Dachneigungen zwischen 18-38° zugelassen. Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW ist, sind nur Dachneigungen zwischen 18-48° zugelassen. Für die Dachhaut sind nur getönte Materialien zu verwenden, grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geringere Dachneigungen zugelassen.
- Drempel: Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zugelassen. Bei eingeschossigen Gebäuden sind bis zu 1,00 m hohe Drempel zugelassen. Die Drempelhöhe misst sich von der Oberkante der fertigen Geschossdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Preußenweg
- Natur und Landschaft: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zugelassen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind auf den Baugrundstücken ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pflanzliste siehe Anlage zur Begründung).

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 1.1 "In der Koppel"

6. Änderung

-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 12.10.2017

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens
4.4 Belange des Landschaftsschutzes
4.5 Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Immissionssituation
6.6 Grünordnung
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 16.12.1977 in Kraft getreten, nachdem der Regierungspräsident Detmold mit Verfügung vom 25.07.1977 die Genehmigung erteilt hatte. Zwischenzeitlich sind fünf Änderungsverfahren durchgeführt worden.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Planbereich befindet sich zwischen den Straßen Preußenweg, Eichenkamp und An der Klapphake ein Spielplatz, der im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt ist. In rund 250 m Entfernung von diesem Spielplatz ist auf einem Grundstück der Kirchengemeinde Dielingen am Koppelweg ein sehr großer neuer Spielplatz eingerichtet worden, der Ende Juni 2017 eingeweiht wurde. Daher wird der vorhandene Spielplatz künftig nicht mehr benötigt. Darüber hinaus hat es in der Verwaltung bereits zahlreiche Anfragen gegeben, ob der Spielplatz als Baugrundstück verkauft wird.

Eine Nutzung als Baugrundstück ist nur möglich, wenn im Bebauungsplan eine Umwandlung in Baufläche erfolgt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem bisherigen Spielplatzgrundstück geschaffen werden. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat daher in seiner Sitzung am 27.04.2017 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen den Straßen Preußenweg, Eichenkamp und An der Klapphake. Es handelt sich um die Flurstücke 571 und 572 aus Flur 3 der Gemarkung Dielingen. Die Größe beträgt 1.104 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung. Ein Auszug des bisher für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 beigefügt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im FNP ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Auszug aus dem FNP ist in der Anlage 2 beigefügt.

4.3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies trifft auf die vorgesehene Änderung zu, weil durch die Umwandlung des Spielplatzes in Baufläche eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist, dass eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Auch diese Vorgabe wird erfüllt, da die Fläche des Änderungsbereiches nur etwa 1.100 m² groß ist.

Da das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

4.4. Belange des Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt nicht im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.5 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Zu betrachten ist in diesem Fall lediglich das bisherige Spielplatzgrundstück. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine regelmäßig gemähte Rasenfläche auf der verschiedene Spielgeräte aufgebaut sind. Außerdem sind im Randbereich einzelne Bäume und Sträucher vorhanden. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG, wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Es handelt sich um eine Spielplatzfläche auf der bisher verschiedene Spielgeräte aufgebaut sind und auf der sich im Randbereich einzelne Bäume und Sträucher befinden.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der bisherigen Spielplatzfläche geschaffen werden

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird wie auch der umgebende Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den Vorgaben für die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Diese werden großzügig bemessen, damit ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der späteren baulichen Nutzung der Fläche verbleibt.

6.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften (Dachneigungen und Dachmaterialien) werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die Regelungen zur Drempelhöhe werden ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die zulässige Drempelhöhe bei eingeschossiger Bauweise wird auf 1,00 m angepasst (siehe Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.04.2017, Drucksache 2017/51).

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches muss über den Preußenweg erfolgen, da die von den Straßen An der Klapphake und Eichenkamp kommenden Fuß- und Radwege nicht ausreichend breit sind. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Fuß- und Radwege sollen so wenig wie möglich als Grundstückszufahrt in Anspruch genommen werden, so dass idealerweise eine Zufahrt direkt an der südwestlichen Grundstücksecke am Preußenweg erfolgt. Falls es erforderlich werden sollte, bleibt eine Sperrung der Rad- und Fußwege für anderweitigen Verkehr durch die Aufstellung von Pollern vorbehalten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) ebenfalls ausreichend gesichert.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

Der Änderungsbereich liegt inmitten vorhandener Wohnbebauung. Daher sind lediglich die üblicherweise in Wohngebieten auftretenden Immissionen zu erwarten.

6.6 Grünordnung

Die Regelungen zu Natur und Landschaft werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Danach ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nicht zugelassen. Außerdem ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 3 beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

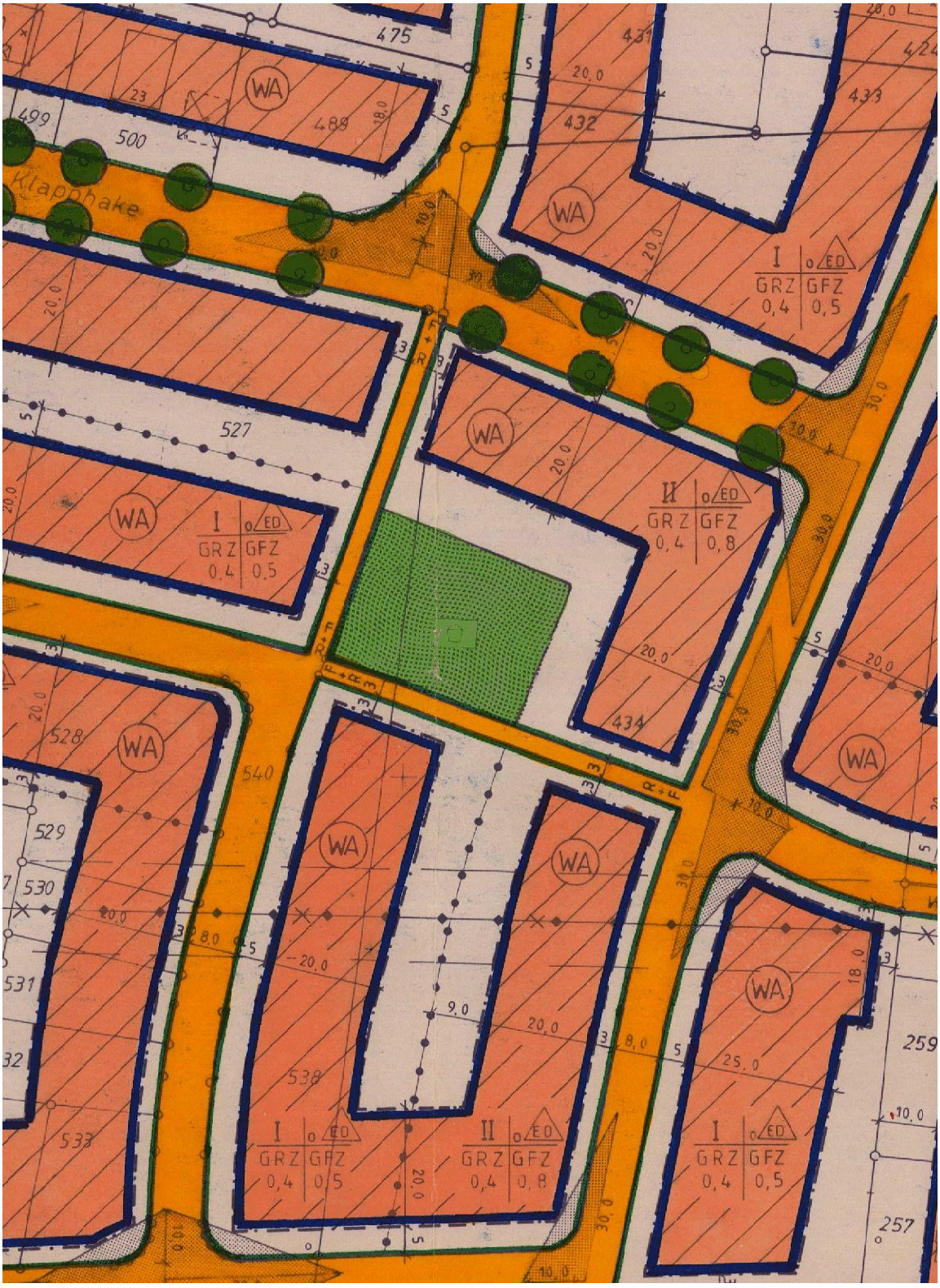
Eine Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (analog Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Anlagen

- 1: Auszug gültiger Bebauungsplan
- 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 3: Pflanzliste

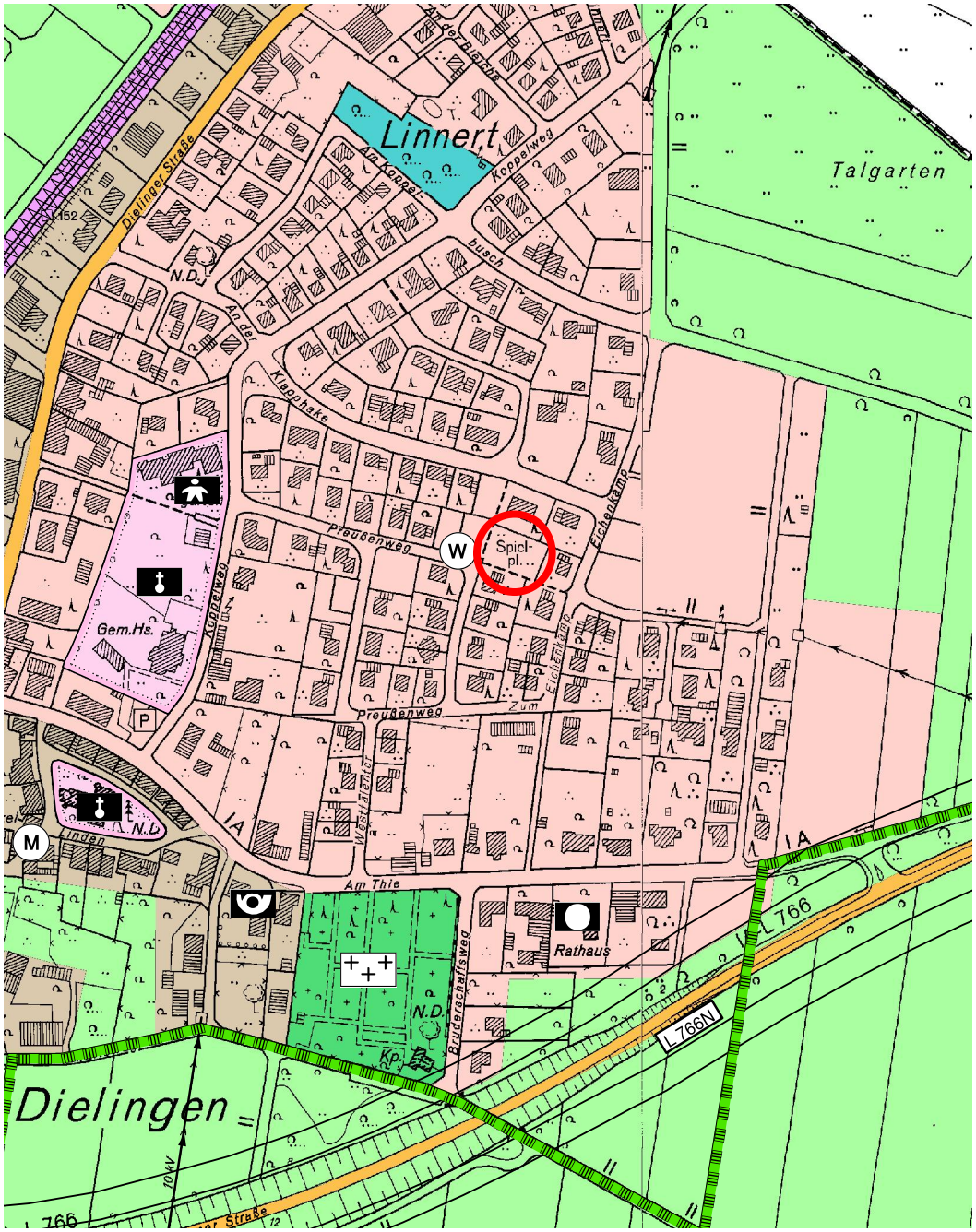
Anlage 1

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1.1 "In der Koppel"



Anlage 2

FNP-Auszug Dielingen



Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 1.1 „In der Koppel“, 6. Änderung

Pflanzliste

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roterle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Gem. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix eleagnos*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Äpfel:
-Biesterfelder Renette
-Jakob Lebel
-Schöner aus Boskop
-Winterglockenapfel
-Klarapfel

Birnen:
-Doppelte Philippsbirne
-Gräfin von Paris

Süßkirschen:
-Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:
-Große Grüne Reneklode
-Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

Walnüsse:
-Alle gängigen Sorten