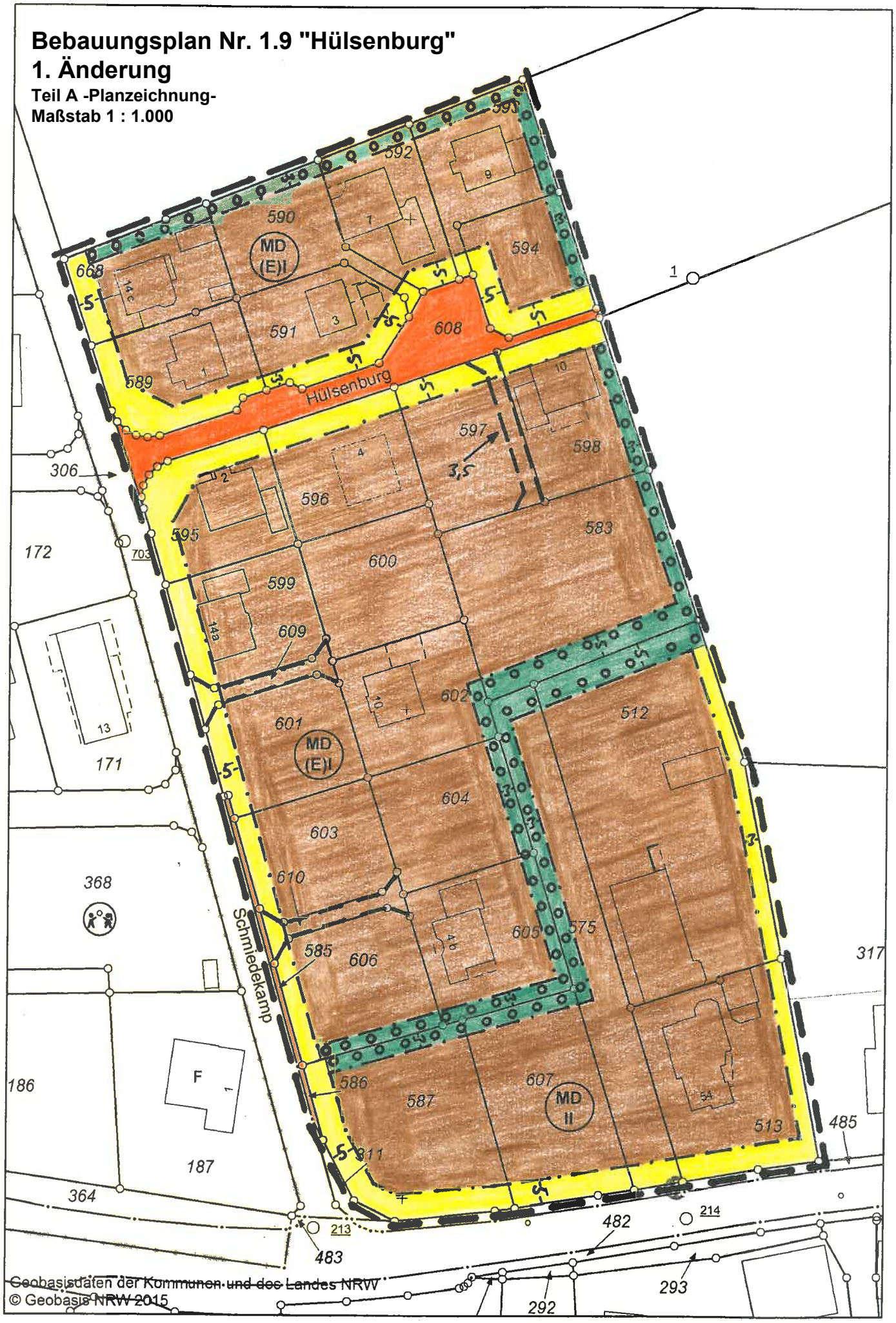
Bebauungsplan Nr. 1.9 "Hülsenburg"
1. Änderung

Teil A -Planzeichnung-
Maßstab 1 : 1.000



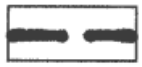
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2015

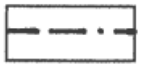
Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 1.9 „Hülsenburg“

1. Änderung

Teil B -Planzeichenerläuterungen und textliche Festsetzungen-

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

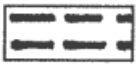
 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche

 nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Öffentliche Verkehrsfläche

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

- MD II: Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
  Max. II Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, max. Traufhöhe 6,50 m, max. Firsthöhe 10,50 m
- MD (E) I: eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.
  Max. I Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,4, max. Traufhöhe 4,75 m, max. Firsthöhe 9,50 m, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Sockelhöhe
  Als Sockelhöhe sind max. 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
  Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

<u>Grünordnerische Festsetzungen</u>

- Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Pflanzliste).
- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (§§ 41 und 43) zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung		Sträucher	
Buche	Fagus sylvatica	Faulbaum	Frangula alnus
Stieleiche	Quercus robur	Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubeneiche	Quercus petraea	Haselnuss	Corylus avellana
Sandbirke	Betula pendula	Holunder	Sambucus nigra
Bäume 2. Ordnung		Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Weißdorn	Crataegus sp.	Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Schneeball	Viburnum opulus
		Stechpalme	Ilex aquifolium

Gestalterische Festsetzungen

- Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
  Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30-48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig
  Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen „rot“ und „rotbraun“, die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR anlehnen (RAL 2001: rotorange, RAL 2002: blutorange, RAL 3000: feuerrot, RAL 3002: karminrot, RAL 3011: braunrot, RAL 3013: tomatenrot, RAL 3016: korallenrot).
  Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis auf zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

- Fassadenmaterial
  Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
  - Verblendmaterial im Farbton „rot“ und „rotbraun“ in Anlehnung an die für die Dachfarbe aufgeführten Farbmuster und im Farbton „weiß“ oder
  - Putz mit Anstrich im Farbton „weiß“ in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster mit der Bezeichnung „…weiß“ oder
  - Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in Farbgebung in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR oder
  - Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

  (RAL 1001: beige, RAL 1002: sandgelb, RAL 1013: perlweiß, RAL 1014: elfenbein, RAL 1015: hellelfenbein, RAL 7032: kieselgrau, RAL 7035: lichtgrau, RAL 7038: achatgrau, RAL 7047: telegrau, RAL 9001: cremeweiß, RAL 9002: grauweiß, RAL 9003: signalweiß, RAL 9010: reinweiß, RAL 9016: verkehrsweiß, RAL 9018: papyrusweiß)

- Werbeanlagen
  Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fenstersohlbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Gartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 1.9 "Hülsenburg"
1. Änderung

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 24.02.2016

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. 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

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 15.06.2001 in Kraft getreten. Damit wurde für den seinerzeit bis auf ein Grundstück unbebauten Planbereich erstmals konkretes Planungsrecht geschaffen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand seitens der auf dem Grundstück Haldemer Str. 54 ansässigen Firma der Wunsch, die vorhandene Betriebsfläche zu vergrößern. Aus diesem Grund wurde eine Fläche südlich des Betriebsgeländes entsprechend konzipiert und wie auch das vorhandene Betriebsgelände als Dorfgebiet ohne Einschränkungen ausgewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Firma das Gelände zwar erworben, der Kaufvertrag ist aber nie vollzogen worden, so dass das Eigentum an dem Grundstück (Flurstück 583) bei der Gemeinde Stemwede verblieben ist. In der jetzigen Form bietet der Bebauungsplan keine Möglichkeit, dass Grundstück einer anderen Nutzung zuzuführen, da keine Erschließungsmöglichkeit gegeben ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des Grundstückes geschaffen werden (Erschließung über die Straße Hülsenburg, Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Flurstück 597).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen vorgebracht, die im Ergebnis zu weiteren Änderungen führen. So soll auf den bisher festgesetzten Wall verzichtet werden, da dieser wegen der zwischenzeitlichen Betriebsaufgabe auf den Flurstücken 512 und 513 nicht mehr erforderlich ist. Außerdem erfolgen geringfügige Verschiebungen bei den Pflanzstreifen woraus sich auch Anpassungen bei den Baugrenzen ergeben. Darüber hinaus werden bisher aus Gründen des Lärmschutzes getroffene Festsetzungen (Firstrichtung und Ausrichtung von Dachfenstern) ersatzlos gestrichen, da sie nicht mehr erforderlich sind. Schließlich soll die GRZ für den gesamten Planbereich vereinheitlicht werden.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Aufgrund der geplanten weiteren Änderungen umfasst die Änderung nun den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD(E)) ausgewiesen.

4.3 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 sind in diesem Fall lediglich die Grundstücke, die bisher noch nicht bebaut, bzw. genutzt sind. Im Planbereich sind derzeit noch 8 Baugrundstücke frei. Diese Grundstücke bleiben bis zu ihrer Bebauung Grünfläche und werden mehrmals im Jahr gemäht. Das ebenfalls noch unbebaute Flurstück 583 wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz genutzt und ist größtenteils versiegelt. Lediglich im nördlichen Randbereich ist eine Randbepflanzung 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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugrundstücke sind bisher etwas mehr als zur Hälfte bebaut. Darüber hinaus befinden sich auf den Flurstücken 512 und 513 die Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebes sowie ein Wohnhaus. Das Flurstück 583, das die Änderung des Bebauungsplanes erst ausgelöst hat, wurde im Rahmen des ehemaligen Gewerbebetriebes als Lagerplatz genutzt und liegt derzeit brach.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur wohnbaulichen Nutzung des Flurstückes 583 geschaffen werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück 583 wird in eingeschränktes Dorfgebiet (MD(E)) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO umgewandelt. Danach sind dort dann lediglich Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und sonstige Wohngebäude zulässig. Für den übrigen Planbereich gibt es diesbezüglich keine Veränderungen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Flurstück 583 erfolgt auch bezüglich der max. Zahl der Vollgeschosse (I), der max. Traufhöhe (4,75 m), der max. Firsthöhe (9,50 m) sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude (max. 2) eine Anpassung an den bisherigen MD(E)-Bereich.

Die GRZ wird für den gesamten Planbereich vereinheitlicht (0,4 mit der nach BauNVO zulässigen Überschreitung). Damit soll möglichen Konflikten bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorgebeugt werden.

Die Vorgaben bezüglich Sockelhöhe und Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen bleiben unverändert.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an die bisherigen MDE)-Bereich wird für das Flurstück 583 eine offene Bauweise festgesetzt und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Anpassung der Baugrenzen in Teilbereichen verändert.

6.1.4 sonstige Festsetzungen

Der bisher westlich und nördlich des ehemaligen Gewerbebetriebes (Flurstücke 512 und 513) festgesetzte Sichtschutzwall ist nicht mehr erforderlich und wird daher ersatzlos gestrichen. Auch die bisher aus Lärmschutzgründen in Teilbereichen festgesetzte Firstrichtung sowie die vorgegebene Ausrichtung von Dachfenstern sind nicht mehr erforderlich und werden ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstückes 583 erfolgt über die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 3,5 m auf der Ostseite des Flurstückes 597. Für den übrigen Planbereich ergeben sich bezüglich der Erschließung keine Veränderungen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Diesbezüglich wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ingenieurbüro GeoAnalytik aus Bünde ein entsprechendes Gutachten für den gesamten Planbereich erstellt. Danach liegt ein sandiges Bodenprofil mit guter Durchlässigkeit und geeignetem Grundwasserflurabstand vor.

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 in dem Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da seinerzeit Geräusche des auf den Flurstücken 512 und 513 ansässigen Gleis- und Tiefbauunternehmens Hellmich auf das Plangebiet einwirkten. Die Firma hat zwischenzeitlich den Betrieb eingestellt, so dass diese Problematik nicht mehr zu betrachten ist.

Für zukünftige Nutzer des ehemaligen Firmengeländes wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Planbereich die in Dorfgebieten einzuhaltenden Immissionswerte der TA Lärm (60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts) zu beachten sind.

6.6 Grünordnung

Die nach dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen werden in Teilbereichen verschoben bzw. leicht verändert. Die Gesamtfläche der Grünstreifen verändert sich dadurch nicht.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt. Lediglich durch die Vereinheitlichung der GRZ für den gesamten Planbereich ergibt sich in Teilbereichen eine geringfügig höhere zulässige Flächenversiegelung. Diese wird erfahrungsgemäß in den meisten Fällen aber nicht ausgenutzt. Bei den bisher vorgesehenen Grünstreifen ergeben sich zwar leichte Verlagerungen, die Gesamtfläche verändert sich aber nicht.
Da sich gegenüber dem geltenden Bebauungsplan keinen nennenswerten Änderungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben, wird eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung nicht erforderlich.