



Gemeinde Handrup
Landkreis Emsland



Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Am Kloster“
der Gemeinde Handrup

(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
Fax: 05951 – 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 GELTUNGSBEREICH	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 FESTSETZUNGEN	4
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 56 NBAUO).....	5
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	5
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	6
4.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	6
4.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG	6
4.3 SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	6
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
6 VERFAHREN	6

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Klosters Handrup, südlich der Straße „Am Kloster“ und östlich der Hestruper Straße in der Gemeinde Handrup. Es umfasst den gesamten Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“. Es ist zur Zeit etwa zu einem Drittel bebaut.

Für die Gebäude im Plangebiet sind bisher nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. An die Gemeinde sind jedoch mehrere Bauwillige herangetreten, die z.B. Gebäude mit Pultdächern oder Zeltdächern errichten wollen. Bei der Errichtung von Pultdächern steht dabei die Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) im Vordergrund.

Des Weiteren wurde mehrfach Interesse bekundet ein Gebäude im „mediterranen“ Stil, d.h. mit hoher Traufe und flacher Dachneigung errichten zu wollen. Derartige Gebäude können im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (festgesetzte maximale Traufhöhe 3,5 m und Dachneigung von 35° - 45°) nicht errichtet werden.

Der bestehende Bebauungsplan soll daher geändert werden, um im bisher unbebauten Bereich eine Bebauung zu ermöglichen, die weniger strengen Festsetzungen unterliegt und den Bauwünschen der Bevölkerung stärker entgegenkommt. Gleichzeitig werden damit die Belange des Umweltschutzes bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien stärker berücksichtigt.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Handrup. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe von 3,5 m soll entfallen. Gleichzeitig soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die zulässige Dachneigung soll außerdem auf 20° - 45° geändert und zusätzlich Zelt- und Pultdächer zugelassen werden. Die ge-

troffene Festsetzung zur Außenwandgestaltung soll ebenso entfallen. Ebenfalls soll die festgesetzte Geschossflächenzahl, die bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung nicht erforderlich ist, entfallen.

Die sonstigen im Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben somit unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 29 Abs. 2 der BauNVO ca. 1,5 ha beträgt.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen wie bisher.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Diese entspricht weiterhin dem Bedarf und soll daher nicht geändert werden.

Die gemäß § 2 festgesetzte Traufhöhe wird aufgehoben. Eine Traufhöhe wird nicht mehr festgesetzt. Damit sollen insbesondere Gebäude im „mediterranen Stil“ mit hoher Traufe und flacher Dachneigung ermöglicht werden. Gleichzeitig erleichtert die Aufhebung dieser Festsetzung die Errichtung von Pultdächern. Mit der Aufhebung dieser Festsetzung wird die Festsetzung § 7 Nr. 2, die eine Ausnahme um plus ein Vollgeschoss von der Zahl der Vollgeschosse zulässt, wenn die zulässige Traufhöhe eingehalten wird, gegenstandslos. Die Festsetzung § 7 Nr. 2 wird daher ebenfalls aufgehoben.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird als neuer § 2 jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist die Gebäudehöhe eindeutig begrenzt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr festgesetzt. Bei eingeschossiger Bebauung ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich, da bei der Ermittlung der GFZ gemäß der BauNVO nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Geschossflächenzahl kann bei eingeschossiger Bebauung also nicht höher als die Grundflächenzahl sein. Der § 3 der textlichen Festsetzungen zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche soll daher ebenfalls entfallen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

Der § 1 der örtlichen Bauvorschriften wird um Zelt- und Pultdächer ergänzt. Diese sollen neben den bisher zulässigen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ebenfalls im Plangebiet zulässig sein. Damit soll den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit zugestanden werden und gleichzeitig die Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenenergie) erleichtert werden. Insbesondere Pultdächer weisen bei entsprechender Ausrichtung bessere Nutzungsmöglichkeiten für Photovoltaik- und Solaranlagen auf.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer wird auf 20° - 45° geändert. Damit sollen entsprechend den Bauwünschen auch flachere Dachneigungen zulässig sein, um Gebäude im „mediterranen Stil“ errichten zu können. Diese weisen in der Regel Dachneigungen von deutlich unter 30° auf.

Ebenfalls entfallen soll der § 3 der örtlichen Bauvorschriften. Die Gestaltung der Außenwände der Baukörper soll nicht mehr vorgeschrieben sein. Damit sind auch verputzte Gebäudeoberflächen und Holzverkleidungen zulässig. Aufgrund vorliegender Nachfragen soll diese Einschränkung entfallen.

Der § 4 der örtlichen Bauvorschriften soll ebenfalls entfallen, da einerseits der § 3 entfällt und andererseits von Seiten der Gemeinde kein Bedarf für die Regelung von zusätzlichen Ausnahmen gesehen wird.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Abweichende Festsetzungen vom Ursprungsplan zur Bauweise und zu den Baugrenzen werden nicht getroffen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden nicht geändert. Es ergeben sich somit keine Abweichungen.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert.

4.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Durch die vorgesehenen Änderungen im Plangebiet kommt es gegenüber dem Ursprungsplan zu keinen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung).

4.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich für die sonstige Ver- und Entsorgung (Energieversorgung, Abfallentsorgung, Telekommunikation) keine Änderungen.

5 Belange von Natur und Landschaft

Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bauleitpläne zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen. Durch die vorliegende Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, die über das bisher mögliche Maß hinausgehen.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 26.08.2009 bis 28.09.2009 öffentlich im Gemeindebüro Handrup und im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich (Verwaltungssitz) ausgelegen. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 30.11.2009.

Handrup, den **01. Feb. 2010**



.....
Bürgermeister