

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Weeze Nr. 8 -Ortsmitte-

31. vereinfachte Änderung

Begründung

- Entwurf -

Bearbeitung / Planverfasser:



**architekt
bousart**

dipl.-ing. jörg bousart - aknw
Schravelen 16
47626 kevelaer
fon 02832-5698
fax 02832-70084

architekt.bousart@t-online.de
www.architekt-bousart.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Gegenwärtiger Zustand**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ziele des Bebauungsplanes**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - a. Art der baulichen Nutzung**
 - b. Maß der baulichen Nutzung**
 - c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**
 - d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
 - e. Nebenanlagen**
 - f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**
- 7. Gestalterische Festsetzungen**
- 8. Erschließung**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Belange von Natur und Landschaft**
- 11. Artenschutz**
- 12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**
- 13. Bodendenkmalpflege**
- 14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 15. Kosten**

1. Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 die 31. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- beschlossen.

Der Planungsanlass ist die Erweiterungsmöglichkeit für die auf dem Flurstück 177, Flur 56, Gemarkung Weeze ansässige Arztpraxis mit Wohnhaus.

Das derzeitige Baufenster ist bereits durch eine Erweiterung im Jahre 2017 annähernd ausgeschöpft worden. Künftige Praxiserweiterungen sind notwendig.

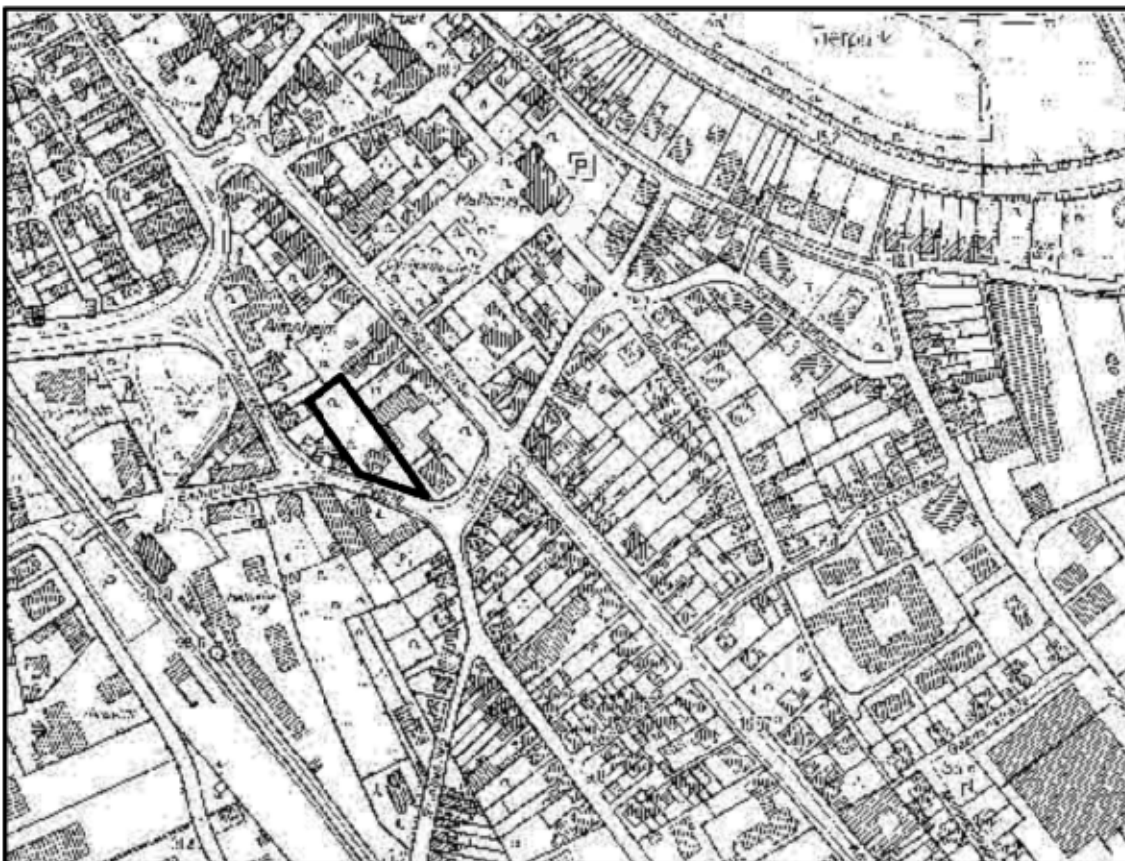
Hierdurch soll der innerörtliche Standort der Praxis für den Versorgungsbereich des Ortskerns gestärkt und langfristig gesichert werden.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Erweiterung der bebaubaren Flächen (Baufenster) und dessen Zweckbestimmung für das Flurstück 177, Flur 56, Gemarkung Weeze. Die Baugrenze wird bis zur Höhe der nördlich verlaufenden Baugrenze nach Norden verschoben. Die Zweckbestimmung Garage (Ga) des Teilbaufensters wird aufgehoben. Somit entsteht auf dem Flurstück 177, Flur 56, Gemarkung Weeze ein zusammenhängendes Baufenster von ca. 590 m² mit der Ausweisung als Mischgebiet und einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossigkeit bleibt unverändert bei zwei Vollgeschossen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Somit kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der 2.084 m² große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Grenzverlauf des Flurstücks 177 der Flur 56, Gemarkung Weeze.



3. Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weeze und ist als südwestlicher Teil des Ortskerns zu bezeichnen.

Der Gebäudebestand im Plangebiet umfasst eine Arztpraxis im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss. Eine PKW-Garage ist im Erdgeschoss integriert.

Im näheren Umfeld befinden sich weitere zentrale Einrichtungen, wie Ladenlokale, Gaststätten, Hotels und Praxen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung:

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil des für den, Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Weeze dargestellten, Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP):

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze weist für das Plangebiet Mischgebietsflächen aus.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Die 31. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- dient der Standortsicherung der innerörtlichen zentralen Versorgungseinrichtungen, hier im Speziellen der ärztlichen Versorgung.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- bleiben im Bereich der 31. vereinfachten Änderung unberührt. Diese sind als Mischgebiet (MI) gekennzeichnet.

b. Maß der baulichen Nutzung

Für das erweiterte Baufenster wird das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II (Höchstmaß) vorgegeben.

c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung Ga (Garage) im westlichen Bereich des Flurstücks 177, Flur 56, Gemarkung Weeze wird aufgegeben und stattdessen diese Fläche dem vorhandenen Baufenster zugeschlagen.

d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstückflächen sind Garagen nicht zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten Garagenflächen (Ga) und offenen Stellplätze.

e. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Bebauungsplangebiet als Ausnahme zulässig.

f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Flächen des Flurstücks 177, Flur 56, Gemarkung Weeze zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden als Vorgartenfläche und Stellplätze für PKW genutzt.

7. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen (Einfriedungen, Dächer, Außenwände und unbebaute Flächen) sind im Bebauungsplan Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- nicht enthalten. Auch für die 31. vereinfachte Änderung werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Petersstraße als innerörtliche Straße erschlossen. Änderungen im öffentlichen Straßenbereich sind nicht vorgesehen und aus der erweiterten Bebaubarkeit des Flurstückes 177, Flur 56, Gemarkung Weeze nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück im Geltungsbereich ist an das öffentliche Leitungsnetz für Ver- und Entsorgung angeschlossen. Änderungen sind durch die Planung nicht notwendig.

10. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, sowie Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. §1a BauGB werden die Belange näher konkretisiert. Diese werden durch die hier vorliegende Planung nicht tangiert. Zudem entfällt im vereinfachten Änderungsverfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes.

Auf eine Ausgleichbilanzierung kann verzichtet werden, da weder die Gebietsausweisung als Mischgebiet verändert, noch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) erhöht wird. Die Obergrenze des Versiegelungsgrades des Flurstücks ändert sich durch diese Planung nicht.

11. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP, Stufe I) durch das Planungsbüro Seeling + Kappert GbR. in Wemb erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotsbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Im Zuge von Tiefbauarbeiten sind keine Maßnahmen erforderlich.

Vor Beginn von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist eine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes des Landes NRW einzuholen.

13. Bodendenkmalpflege

- keine Maßnahmen erforderlich

14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Notwendige Vegetationsrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte sich dieser Zeitrahmen nicht einhalten lassen, sind die Bäume auf brütende Vögel zu kontrollieren.

15. Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Weeze, 15.03.2019

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

gez. Francken

Kevelaer, 15.03.2019

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Jörg Bousart – Architekt

gez. Bousart