GEMEINDE WEEZE

Der Bürgermeister

Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt

Bebauungsplan Weeze Nr. 28 - Marienwasserweg – 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Planverfasser:

Dipl.Ing. Architekt Kevin Minor

Pastor-Mütter-Straße 6, 47652 Weeze 0173 / 389 06 37 Kevin-minor@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten
- 2 Räumlicher Geltungsbereich
- 3 Gegenwärtiger Zustand
- 4 Planungsvorgaben
- 5 Ziele des Bebauungsplans
- 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
 - g. Bauweise innerhalb des Bodendenkmalbereiches
 - h. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

i.

- 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

Die Gemeinde Weeze plant, für einen Bereich im Südwesten des Siedlungskörpers die 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 -Marienwasserweg- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümer des Grundstücks/ Hauses Marienwasserweg 9 planen den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses.

Aufgrund der schweren Erkrankung des Antragstellers ist es notwendig, das Einfamilienhaus so umzubauen bzw. zu erweitern, dass es von den Eheleuten barrierefrei genutzt und bewohnt werden kann. Hierzu sollen ein Bad, ein Schlafzimmer sowie eine Küche angebaut werden und das bestehende Wohnzimmer geteilt werden. Dadurch soll eine separate Einliegerwohnung entstehen.

In das bestehende Haupthaus (Rest EG sowie Dachgeschoss) sollen Familienangehörige (insgesamt 4 Personen) einziehen, um bei der Pflege bzw. Betreuung des Antragstellers unterstützend mitwirken zu können.

Da der geplante Anbau die Baugrenze im hinteren (rückwärtigen) Grundstücksbereich überschreiten würde, ist der Bebauungsplan hinsichtlich des Baufensters zu ändern.

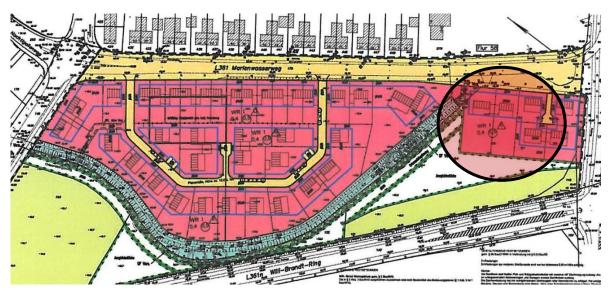
Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grunde wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.



Übersicht / Lageplan (Quelle: Boris NRW)

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst ein Grundstück (Hausnummer 9) des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 28 -Marienwasserweg-.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 28 "Marienwasserweg""



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 28 "Marienwasserweg""

3 Gegenwärtiger Zustand

Der gesamte Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde in der Gemarkung Weeze, Flur 10 und hat eine Größe von ca. 3,4 ha.

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einer angrenzenden Garage.



Luftbild Gemeinde Weeze (Quelle: Geoportal Niederrhein)

4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Die Berücksichtigung, Anpassung und Änderung des Regionalplans Düsseldorf sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze (Kreis Kleve) wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Weeze Nr. 28 -Marienwasserweg- bearbeitet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FPN) der Gemeinde Weeze ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FPN ist nicht erforderlich.

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahme auf dem Marienwasserweg Nr. 9 durch Änderung des Baufensterns bzw. Verschiebung der hinteren Baugrenze.



Luftbild Gemeinde Weeze (Quelle: Boris NRW)

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet – WR) bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und der Bauart (Einzelhaus) bestimmt.

Diese Festsetzungen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 28 -Marienwasserweg- müsste in Bezug auf folgende Inhalte geändert werden:

 Vergrößerung der überbaubaren Grundstücks- bzw. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze um 6,00 m.

Aufgrund der Grundstücksgröße bzw. -tiefe, des Verlaufs der Baugrenzen im Bereich der angrenzenden Grundstücke sowie die Lage der angrenzenden Bebauung in Bezug auf den Erweiterungsbau fügt, sich dieser städtebaulich ein.

Im Zuge der Änderungsplanung bleibt die festgesetzte offene Bauweise bestehen.

d) Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

e) Nebenanlagen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

f) Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Festsetzung zur lückenlosen und dauerhaften Einfriedung der Bereiche "ohne Einund Ausfahrt" bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

g) Bauweise innerhalb des Bodendenkmalschutzbereiches

Die Festsetzung, dass im Schutzbereich für ein Bodendenkmal, bauliche Anlagen unterhalb von 17,80m üNN und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

h) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

7 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen (Einfriedungen, Dächer, Außenwände und unbebaute Flächen) bleiben durch die Änderungsplanung unberührt bzw. werden beim geplanten Anbau eingehalten.

8 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Marienwasserweg.

9 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Entwässerungseinrichtungen des Anbaus werden an das bestehende Entwässerungskanalnetz angeschlossen.

10 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs.5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des §1 a BauGB konkretisiert.

Wie bereist beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück schon als WR mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt war sowie mit einer Terrasse inkl. Überdachung bebaut ist. Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt lediglich eine Vergrößerung dieser Fläche für eine Hauserweiterung. Die für die Eingriffsregelung maßgebliche GRZ von 0,4 gilt auch weiterhin.

11 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen eines Ortstermins hat die Gemeinde Weeze eine Vorprüfung vorgenommen, inwieweit durch die Realisierung des Vorhabens planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Die Gemeinde Weeze kommt zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen sein könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende "ökologische Funktion" der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

12 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

13 Bodendenkmalpflege

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Festsetzungen zu Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Weeze nicht an. Sämtliche Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

Erarbeitet

Dipl.-Ing. Architekt Kevin Minor

Weeze, 25. Oktober 2018

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister

gez. Francken