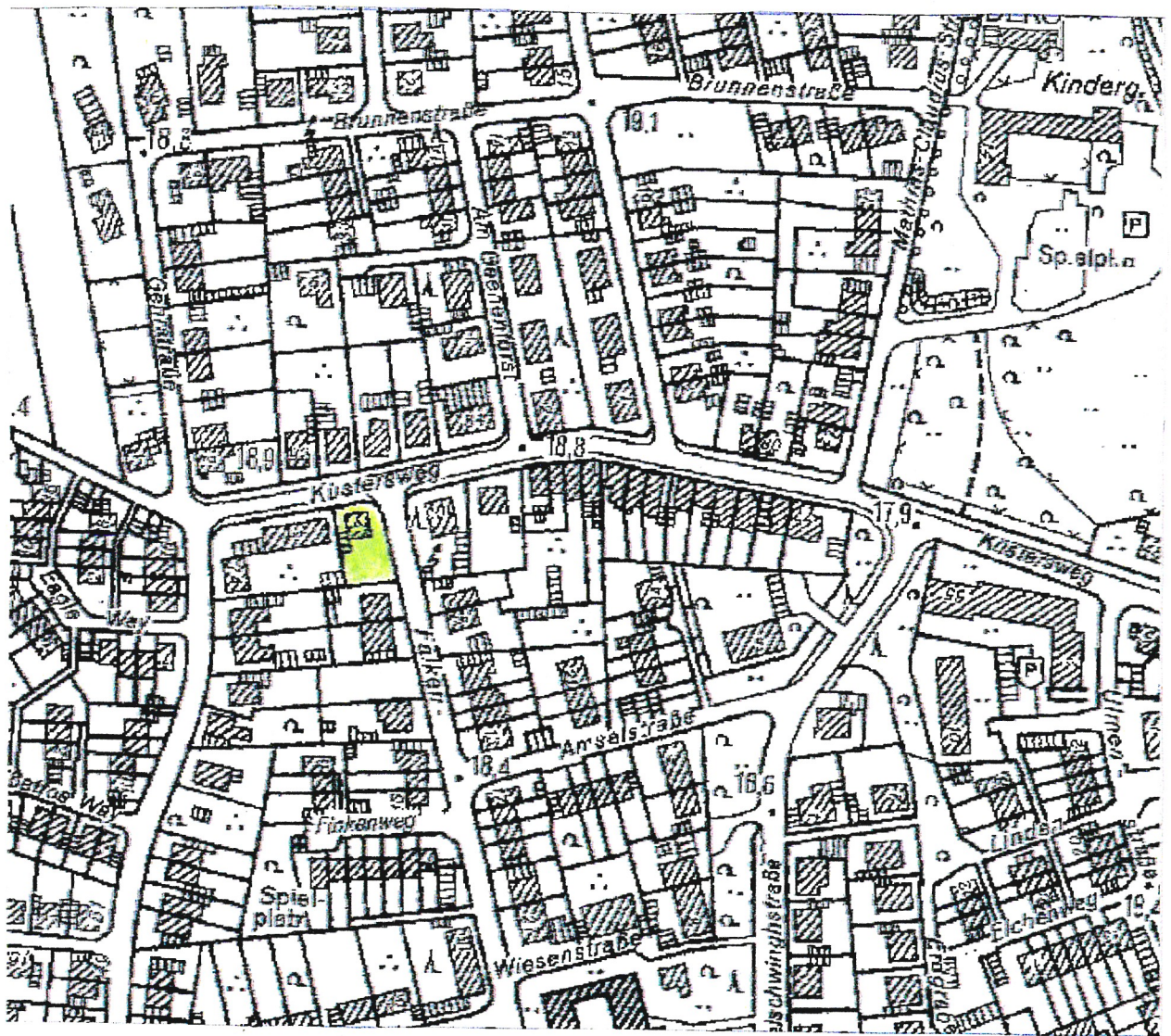


Bebauungsplan Weeze Nr. 2
„Hoogeweg – Falkenstraße“
----- 6. Änderung -----

----- ENTWURFSBEGRÜNDUNG -----



ÜBERSICHT 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Räumliche und strukturelle Situation	3
4. Bauleitplanverfahren	3
5. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung	4
6. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
6.1 Raumordnung und Landesplanung	4
6.2 Flächennutzungsplan FNP	4
7. Verkehrliche Erschließung	4
8. Regelungen des Bebauungsplanes	4
8.1 Art der baulichen Nutzung	4
8.2 Maß der baulichen Nutzung	4
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
9. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	5
10. Umweltbelange	5
10.1 Natur und Landschaft / Artenschutz	5
10.2 Lärmimmissionen	5
10.3 Altlasten	6
10.4 Kampfmittel	6
11. Flächenbilanz	6
12. Kosten	6
13. Verfahrensvermerke	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 „Hoogeweg – Falkenstrasse“ – 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die 6. Änderung ersetzt den bisherigen, seit dem 12.08.1963 rechtskräftigen Bebauungsplan Weeze Nr. 2 in einem Teilbereich.

Der Bebauungsplan zur 6. Änderung, dem diese Begründung beigelegt ist, wird gebildet aus dem Flurstück 200 der Flur 59 der Gemarkung Weeze. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsschwerpunkt der Hauptortslage der Gemeinde Weeze, an der Ecke Küsterweg / Falkenstrasse.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Die räumliche Situation in diesem Teil-Raum des Wohngebietes ist maßgeblich geprägt durch die vorhandenen Wohnnutzungen in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, sowohl freistehend als auch in Doppel- und Reihenbauweise. Im Plangebiet selbst befindet sich ein zur Falkenstrasse hin orientiertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garage auf einer im bisherigen Bebauungsplan eng bemessenen überbaubaren Fläche sowie ein größerer Hausgarten.

4. Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Aufstellung erfolgt, da keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 215 m². Damit wird die gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgeschriebene Größe der Grundfläche von maximal 20.000 m² unterschritten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sind von daher gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB wird in Anwendung von § 13(2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in Form einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden

Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach sind eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im Weiteren wird auf das Kapitel Umweltbelange / Immissionsschutz verwiesen.

5. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich der Gemeinde Weeze besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Nach den derzeitigen planungspolitischen Zielen in der Stadtplanung sollen Baulandreserven im Innenbereich und Nachverdichtungen bevorzugt vor einer Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich entwickelt werden.

Der Eigentümer der bisher als Garten genutzten Fläche beabsichtigt auf seinem Grundstück ein weiteres Gebäude zu errichten. Da der aus dem Jahre 1963 stammende Bebauungsplan hier keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht, wird durch die 6. Änderung eine entsprechende Fläche festgesetzt. Die somit zusätzlich mögliche Bebauung fügt sich wie selbstverständlich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur (Straßenrandbebauung) ein.

6. Übergeordnete Planungsvorgaben

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist für das Plangebiet eine Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) enthalten. Der 2. Entwurf des in der Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans übernimmt die bisherige Darstellung.

6.2 Flächennutzungsplan FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Weeze ist für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit entsprochen.

7. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung der zusätzlichen Baufläche sind keine weiteren neuen Erschließungsanlagen erforderlich, da das Baugrundstück von der vorhandenen Falkenstraße erschlossen wird.

8. Regelungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zuvor aufgeführten räumlich-funktionalen Zuordnung des Plangebietes wird die Baugebietsfläche als Reines Wohngebiet (WR) aus dem Ursprungsplan übernommen und festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet (WR) der höchstzulässige Wert der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine variable bauliche Ausnutzung

und maßstäbliche Gestaltung der Baukörper nicht unnötig einzuengen.
In diesem Zusammenhang soll die für das Baugebiet festgesetzte Anzahl der Geschosse und die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung sowie ein Einfügen in die vorhandene Umgebung bewirken.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet (WR) werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Mindestabstand zur Straße eingehalten wird und eine Ausrichtung der Baukörper in einem Bezug zur vorhandenen Bebauung steht. Die Festlegung einer Bauweise erübrigt sich, da die überbaubaren Flächen in ihren Abmessungen so bemessen sind, dass zwei Einzelbaukörper entstehen.

9. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt über vorhandene, ausreichend dimensionierte Netze.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem ebenfalls über vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungsnetze.

Gemäß § 51 LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, versiegelten oder an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Es soll den Bauherren im Plangebiet daher empfohlen werden, das Wasser der Dach- und sonstigen befestigten Flächen möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

10. Umweltbelange

10.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Bei den Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück mit einem Nutz-/ Ziergarten inmitten eines Wohngebietes. Ein nennenswerter oder erhaltenswerter Baum- oder Strauchbewuchs ist nicht vorhanden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und hier deswegen nach den gesetzlichen Grundlagen kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, kann auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Nach dem Geoinformationssystem LINFOS Fundkataster Pflanzen und Tiere sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine planungsrechtlich relevanten Arten aus der Sicht des Artenschutzes bekannt.

10.2 Lärmemissionen

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Beurteilung ist hierbei die DIN 18005 Teil I – Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau.

Lärmimmissionsquellen, die nachteilig auf die Bebauung im Plangebiet einwirken können, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

10.3 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des StAWA sind Altlasten im Plangebiet oder dessen Nähe nicht bekannt.

10.4 Kampfmittel

(wird nach der Behördenbeteiligung ggf. ergänzt)

11. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt m²
Der Anteil des WR Gebietes beträgt 100 %

12. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Weeze keine Kosten, da der Antragsteller der Änderung die Planung erstellt, bzw. in seinem Auftrag erstellen lässt

Aufgestellt:

Geldern, den 06.05.2019

gez.

Lambert

(Diplomingenieur)

13. Verfahrensvermerke:

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Weeze Nr.2 „Hoogeweg / Falkenstrasse“ - 6. Änderung - beigefügt, der vom Rat der Gemeinde Weeze am als Satzung beschlossen wurde.

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister