

Gemeinde Nottuln
Stiftsplatz 7
48301 Nottuln

Investor
Holz GmbH
Spatzenweg 56
48282 Emsdetten

Planungsgemeinschaft
Stadt und Landschaft
D. Brandt – K. Rein
Friedhof 28
48565 Steinfurt

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. Architektin H. Bühning

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98, Fasanenfeld II, Nottuln- West

1.0 Anlass der Änderung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Fasanenfeld II in Nottuln befindet sich ca. einen Kilometer westlich des Ortskernes von Nottuln im Bereich Oberstockumer Weg/Fasanenfeld. Der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan sieht ausschließlich allgemeines Wohnen vor und ist zu einem Großteil vermarktet.

Im Bereich der angestrebten Planänderung kam es jedoch noch zu keinem Verkauf. Als Gründe für den schleppenden Verkauf der Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird angenommen, dass dort durch die Lage der Baufenster im Süden der Grundstücke eine effiziente Grundstücksausnutzung zur Sonne verhindert und eine gegenseitige Verschattung der Häuser begünstigt wird.

Deshalb wird eine Änderung der festgesetzten überbaubaren Flächen und damit eine Teiländerung des Bebauungsplanes angestrebt.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung einer städtebaulich geordneten Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Bewahrung des Ortsbildes
- Änderung der festgesetzten überbaubaren Flächen für eine flexiblere Gebäudeanordnung auf dem Grundstück

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Zwecke:

Die Regelung der rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Nutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen.

3.0 Lage und geltendes Planrecht des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 98 „Fasanenfeld“ zwischen der Grünfläche auf dem der Hummelbach entspringt und dem Habicht- und Bussardweg

Für den zur Änderung anstehenden Teilbereich mit einer Größe von ca. 1,2 ha, ist ein Allgemeines Wohngebiet mit der Kennziffer 2 in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,4/ 0,8 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad zulässig.

Im Bereich der Planänderung sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen in einem Abstand von ca. 2,00 m zur Planstraße als langes Band, parallel zur Planstraße D, dargestellt. Sie sind im südlichen Grundstücksbereich angeordnet.

4.0 Erläuterungen der geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Der Änderungsbereich wird durch eine entsprechende Randsignatur gekennzeichnet.

4.1 Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherigen Festsetzungen sehen für den Änderungsbereich eine bandartige überbaubare Fläche vor. Um eine günstige Gebäudeausrichtung zur Sonne zu ermöglichen und gegenseitige Verschattungen zu verringern, soll die zusammenhängende überbaubare Fläche in einzelne überbaubare Flächen, entsprechend der Parzellierung, aufgeteilt werden. Weiterhin soll der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von ca. 2,00 m auf ca. 5,00 m vergrößert werden um so Vorgartenbereiche mit Südausrichtung zu ermöglichen. Die Größe der überbaubaren Flächen soll gegenüber der bisherigen Darstellung geringfügig reduziert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sollen die Kennzeichnungen WA 2 und WA 2.1 erhalten. Die Festsetzungen für das WA 2 gelten weiterhin für beide Bereiche. In den mit WA 2.1 festgesetzten Bereichen soll die Festsetzung um die Unzulässigkeit von Unterkellerungen erweitert werden. Damit sollen Bodeneingriffe auf die oberen Bodenschichten beschränkt und Beeinträchtigungen der Winterquelle im Biotop und der wasserführenden Schichten minimiert werden.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Der vergrößerte Vorgarten wird im Bebauungsplan als solcher festgesetzt und soll einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden. Grundstückszufahrten sollen zulässig sein. Garagen, Carports und Stellplätze sollen hier nicht zulässig sein. Jedoch sollen sie weiterhin innerhalb und außerhalb der verbleibenden überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen errichtet werden können. Damit soll der planerischen Absicht eines offenen und durchgrüntes Straßenbildes entsprochen werden.

5.0 Belange des Ortsbildes

Der Änderungsbereich befindet sich an einer städtebaulich wichtigen Stelle, nämlich in einer Kurve am Biotop. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen der Straße und der Bebauung und der Verzicht auf bauliche Anlagen im Vorgartenbereich trägt voraussichtlich zu einem auflockerten und durchgrüntes Erscheinungsbild im Straßenraum bei. Das örtliche Erscheinungsbild wird durch die Änderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

6.0 Auswirkungen der Planung

Es ist mit verträglichen Auswirkungen auf die im Umfeld des Änderungsbereiches wohnenden und arbeitenden Menschen zu rechnen.

Belange der übergeordneten Planung, der Ver- und Entsorgung, der Eingriffe in Natur und Landschaft, des Verkehrs und der Umweltverträglichkeit, des Immissionsschutzes sowie bodenordnende Maßnahmen werden von der Maßnahme nicht berührt.

Steinfurt, im Februar 2007

**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.98
„Fasanenfeld II“ - Nottuln West
der Gemeinde Nottuln / Kreis Coesfeld**



Aufgestellt im Februar 2007