

Gemeinde Nottuln, Bebauungsplan Nr. 98 „Fasanenfeld II“

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Behörde/TÖB	Anregung	Abwägungsvorschlag
Kreis Coesfeld Bauaufsicht	Nicht erkennbar ist, warum gerade die überbaubare Fläche der am Fußweg gelegenen Grundstücke (Flurstück 235 und 236), die bereits die geringste Bebauungstiefe im zu unterkellernden Bereich aufweisen, am weitesten vom Grabenbereich des Hummelbachs entfernt enden. Bei einer alternierenden Tiefe der überbaubaren Fläche sind die Grundzüge der Planung für jedes einzelne Grundstück schwer nachvollziehbar. Bei einem Antrag auf Befreiung von der überbaubaren Fläche wäre zu prüfen, ob bei den beiden betroffenen Flurstücken eine vom Plangeber beabsichtigte Härte vorliegt. Eine ausdrückliche Begründung liegt nicht vor. Es wird daher angeregt, die Baugrenzen in diesem Bereich um 3 bis 4 m nach Norden zu verschieben, da sich die alternierende Bebauungstiefe bereits aus der unterschiedlichen Tiefe der Grundstücke ergibt. Die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke wird dabei über die unveränderliche GRZ geregelt.	Dem Hinweis wird entsprochen. Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden die überbaubaren Flächen der Flurstücke 236 und 236 ca. 4.00 m nach Norden ausgedehnt.
Kreis Coesfeld Bauaufsicht	Des weiteren wird angemerkt, dass aufgrund der Breite der offensichtlich bereits feststehenden Flurstücke und der seitlichen Begrenzung der überbaubaren Flächen der Bau von nebeneinander liegenden Doppelhäusern so gut wie ausgeschlossen ist. Für die Errichtung von Einfamilienhäusern sind die Grundstücke sehr groß. Fraglich ist, ob in Anbetracht der zusätzlichen Flächenversiegelung durch Zufahrten die Anordnung von hintereinander liegenden Doppelhäusern gewollt ist.	Die überbaubaren Flächen sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar. Gegebenenfalls sind hier individuelle Grundrisslösungen zu entwickeln. Die Bebauungsplanänderung soll die Bebauung der Grundstücke in die Tiefe ermöglichen, wobei die Anordnung hintereinander liegender Doppelhäuser nicht ausgeschlossen wird.

Anlage 2

Kreis Coesfeld Bauaufsicht	Zur besseren Verständlichkeit sollte die ergänzenden textliche Festsetzung 1.2 wie folgt geändert werden. In den mit WA 1,2 und 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Grundstückzufahrten innerhalb der Vorgartenfläche zulässig. In den im Plan zeichnerisch festgelegten Vorgartenbereichen sind nur Grundstückszufahrten zulässig.	Dem Hinweis wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert: Ergänzende Planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung 1.3 Bauweise In den mit WA 1, 2, und 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Grundstückszufahrten innerhalb der Vorgartenfläche zulässig. In den mit WA 1.1 gekennzeichneten Flächen sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen nur Grundstückszufahrten zulässig. Die ergänzende Festsetzung 1.2 fällt dann weg.
Kreis Coesfeld Bauaufsicht	Fraglich bleibt die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb der nicht zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen. Laut textlicher Festsetzung 1.3 sind dieser grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	Die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der nicht zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen ist grundsätzlich zulässig, um die Grundstücksflächen effektiv nutzen zu können und die Flächen für Zufahrten möglichst gering zu halten. Zur Verdeutlichung wurde die ergänzende textliche Festsetzung 1.3 mit aufgenommen. Weiterhin beschränkt sich die Festsetzung für die Vorgartenbereiche nur auf Stellplätze und Grundstückszufahrten
Kreis Coesfeld Bauaufsicht	Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Planzeichen für die neu festgesetzten Vorgartenflächen nicht eindeutig ist, sondern eine große Ähnlichkeit zu dem Planzeichen für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufweist. Auch aufgrund der besseren Übersicht wird angeregt, zusätzlich eine klarstellende Schraffur zu verwenden.	Der Anregung wird entsprochen. Die Signatur wird als Schraffur dargestellt.
Kreis Coesfeld Brand-schutzdienststelle	Im Bereich der Grünfläche stimmt die Planung mit der Örtlichkeit nicht überein. Die geänderte Fuß- und Radwegführung mit Einbindung eines Brückenbauwerkes im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist nicht dargestellt.	Die Planänderung befasst sich nur mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes. Das Brückenbauwerk befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, daher kann auf die Einpflegung verzichtet werden.

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.05.2007

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verschiebung der Baugrenzen in den hinteren Bereich der Grundstücke bei den beiden westlichen Baufeldern zu Konflikten mit dem dahinterliegenden Spielplatz, bspw. durch Lärm, kommen könnte.</p>	<p>Der „Geräuschpegel“ von Kinderspielplätzen in Baugebieten gilt rechtlich nicht als Lärm und ist zu tolerieren. Zudem bleibt es dem Bauherren selber überlassen wie nah er an den Spielplatz heranbaut. Dennoch wurde, um die Situation etwas zu entschärfen (und aufgrund der nachfolgenden Anregung), die hintere Baugrenze aufgrund der Anregung um ca. 5 Meter weiter von dem Kinderspielplatz entfernt. Der Anregung wird darum teilweise entsprochen.</p>
<p>Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die faktische Bebaubarkeit in diesen beiden westlichen Baufeldern durch die Veränderung der Lage der Baugrenzen höher ist, obwohl die Baufelder nicht größer sind.</p>	<p>Das erste Grundstück an der westlichen Seite des Änderungsgebietes konnte bereits vor der Planänderung sowohl mit einem Einzelhaus, einem Doppelhaus oder zwei Einzelhäusern bebaut werden. Eine höher faktische Bebaubarkeit ist also nicht möglich. In dem zweiten und dritten westlichen Grundstück sind vor der Planänderung die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus möglich, nach der Planänderung auch zwei Einzelhäuser. Die faktische Bebaubarkeit ist also nur unwesentlich höher – zudem muss die Bebauung sich ohnehin an die gleichgebliebene Grundflächenzahl halten - und hat darum keinen Einfluss. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn wird dadurch auf keinen Fall hervorgerufen. Dennoch wurde</p>