



**Gemeinde Nottuln**

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Schulze Frenking“**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

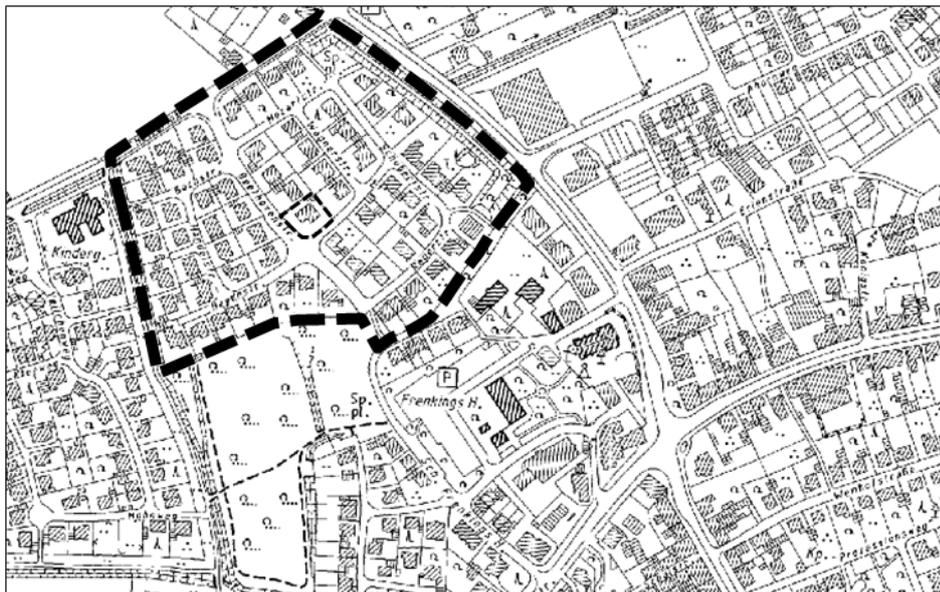
**Begründung**

**Entwurf zur Satzung**

**Stand      Mai 2011**

## Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich im Ortsteil Appelhülsen. Er ist im Süden begrenzt durch die Frenkings-Allee und eine Laubholzfläche, sowie im Westen durch den Graben „Thunbrei“. Im Nordosten durch die Lindenstraße und im Nordwesten durch den Heitbrink. Der Bereich der Planänderung befindet sich in der Mitte des Geltungsbereiches an der Ecke Beethovenstraße / Wagnerstraße. Er umfasst das Flurstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 1, Flurstück 369 auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup>. Die genauen Abgrenzungen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.



- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 (ohne Maßstab)
- — Änderungsbereich (ohne Maßstab)

## Ziele und Zwecke der Planung

Auf diesem 700 m<sup>2</sup> großem Eckgrundstück, mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung, wurde mit einem 1997 genehmigten Anbau im Südwesten und einem Umbau eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen. Der Eigentümer des Grundstückes im Änderungsbereich plant die Errichtung einer Balkonanlage, damit die obere Wohnung einen eigenen Außenbereich erhalten kann. Dies ist baulich am sinnvollsten an der südöstlichen Gebäudewand zur Wagnerstraße.

Dieser Bereich liegt jedoch bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch eine Erweiterung der Baugrenzen wird somit das Ziel verfolgt, das Grundstück im Änderungsbereich baulich besser nutzen zu können.

Sowohl die festgesetzte Grundfläche von 0,4 als auch die Geschossfläche von 0,5 werden weiterhin eingehalten.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **Vereinfachtes Verfahren**

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 3 „Schulze Frenking“ bleibt unverändert. Weiterhin führt die Änderung nicht zur Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB auf Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) verzichtet werden. Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Eine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB findet jedoch statt.

Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abzusehen.

## **Festsetzungen**

Der Abstand der bestehenden Baugrenze zur Grundstücksgrenze bzw. zum öffentlichen Straßenraum beträgt ca. 8,00 m. Im Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulze Frenking“ von 1977 wurde die festgesetzte Vorgartenfläche für dieses Eckgrundstück sehr großzügig bemessen.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird auf einer Länge von 5,40 m um 4,20 m in Richtung Südosten vergrößert. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wagnerstraße beträgt dann immer noch mehr als 3 m.

Die festgesetzte Vorgartenfläche verkleinert sich um dieselbe Fläche, wie sich die überbaubare Fläche vergrößert.

Durch die Erweiterung der Baugrenze wird die Grundstücksfläche baulich besser nutzbar.

## **Auswirkungen**

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird den privaten Belangen des Eigentümers Rechnung getragen. Der Änderungsbereich ist zum öffentlichen Verkehrsraum orientiert. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Eigentümer ist auf Grund des verbleibenden Abstandes zum öffentlichen Verkehrsraum nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die insgesamt maximal überbaubare Grundfläche ändert sich nicht. Die Grundflächenzahl beträgt unverändert 0,4.

Auch sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.