

Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 189/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
13.09.2012

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Hangenfeld" - Verschiebung einer Baugrenze;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“ zur Verschiebung einer Baugrenze im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens und möglicher Fachgutachten tragen die Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	26.09.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	23.10.2012	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Auf die Verwaltung sind Interessenten für ein Baugrundstück (in Privateigentum) im Baugebiet Hangenfeld zugekommen, mit der Bitte den geltenden Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“ hinsichtlich einer Baugrenzen zu ändern (Antrag siehe Anlage 1; Ausschnitt aus dem Bebauungsplan siehe Anlage 2; Foto siehe Anlage 3).

Tatsächlich ist es so, dass die bestehende Baugrenze nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück zulässt (Skizze der bestehenden Baugrenze siehe Anlage 4) und somit das Schließen dieser Baulücke behindert ist.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze – wie ebenfalls in Anlage 4 skizziert – unbedenklich. So könnte, der Zielsetzung der Gemeinde Baulücken zu füllen folgend, die Bebaubarkeit erleichtert werden.

Im weiteren Planverfahren muss jedoch in jedem Fall entweder durch ein Schallgutachten oder eine qualifizierte Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld sichergestellt werden, dass der Bauhof der Gemeinde Nottuln durch ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung nicht in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Nicht Gegenstand dieser Vorlage sind die im Anschreiben geäußerten Ankaufswünsche für die gemeindliche Grünfläche. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass es zwar grundsätzlich der Zielstellung der Verwaltung entspricht, nicht mehr benötigte Grünflächen zu veräußern, in diesem Fall jedoch ebenfalls die Belange des Bauhofes besonders berücksichtigt werden müssen. So ist die Grünfläche bereits heute für Abstandsflächen erforderlich bzw. wird für ggf. zukünftig denkbare Bauwerke an der Grundstücksgrenze als Abstandsfläche benötigt. Dies gilt es in jedem Fall vertraglich und durch Eintragung entsprechender Baulasten zu sichern.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“

Anlage 3: Foto

Anlage 4: Planskizze zur Änderung

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte

Nottuln, 28.08.2012

Eingangs
05.09.12

Gemeinde Nottuln

Bauamt

Betrifft: Grundstück Gemarkung Nottuln, Flur 62, Flurstück 592

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer des o.g. Grundstücks stehen, möchten wir Sie bitten uns einen Plan mit zu dem Grundstück gehörenden Baugrenzen und Baulinien auszustellen. Aus den uns bisher vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang und wo genau dieses Grundstück bebaut werden kann.

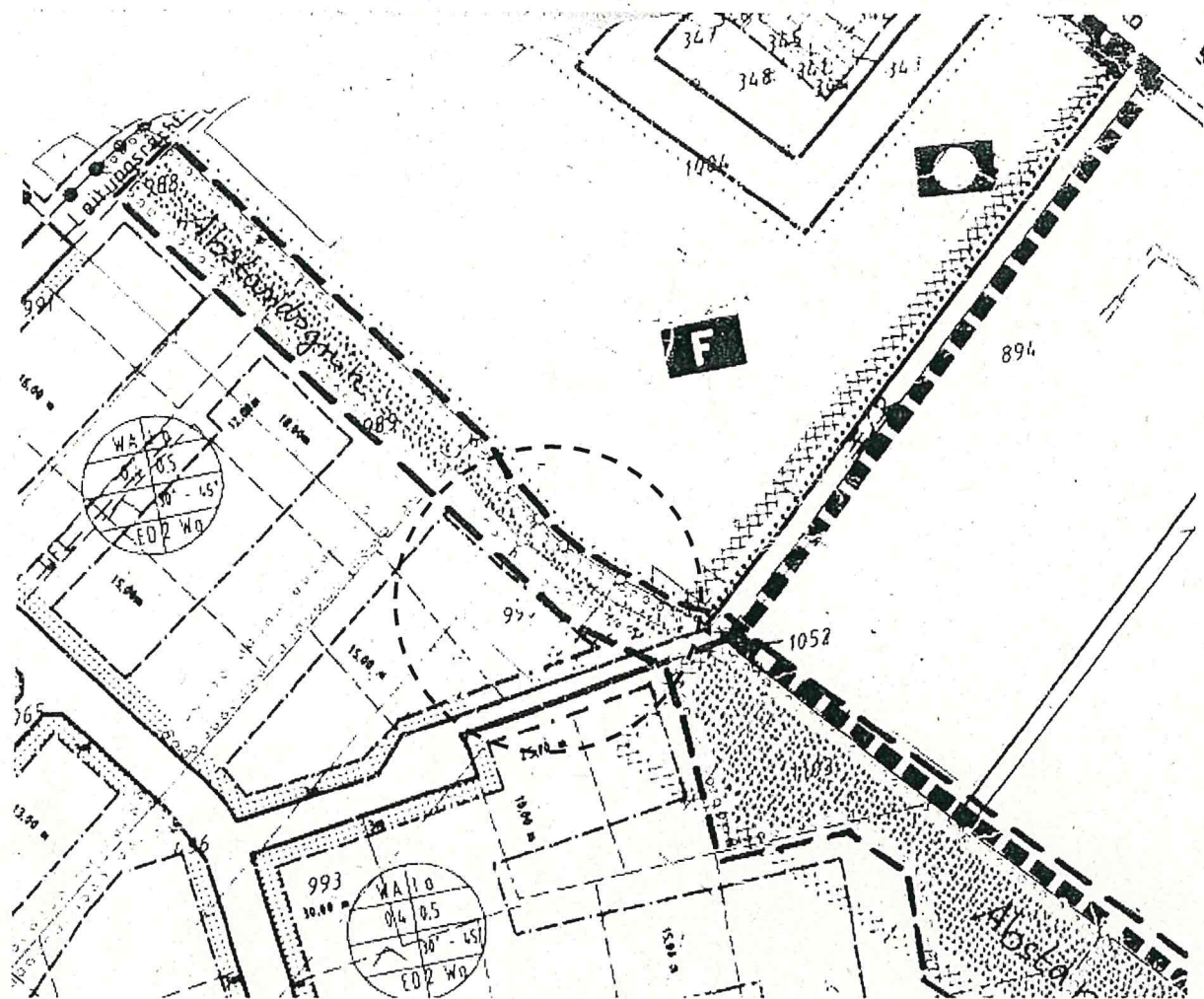
Zudem möchten wir einen Antrag auf Erwerb der hinter dem Grundstück liegenden Grünfläche stellen. Dieses ist für uns aber nur interessant, wenn sich durch den Erwerb dieser Grünfläche auch die Baugrenze entsprechend verändert. Falls der Erwerb dieser Grünfläche möglich ist, geben Sie uns bitte auch den Kaufpreis und ggf. auf dem Grundstück eingetragene Baulasten mit an.

Könnten Sie uns diese Unterlagen evtl. kurzfristig zur Verfügung stellen?

Mit freundlichen Grüßen,



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“



Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE(E)	Gewerbegebiet mit Einschränkung (siehe textliche Festsetzungen)
2 Wo	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Mass der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse
I	als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

a	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Hausgruppen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr
	Band
	Verwaltung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg und Radweg
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenverkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Ablagerungen

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
Hauptversorgungs- und Abwasserleitung	
W - DN 400	oberirdisch - 10kV-Leitung
G - DN 300	unterirdisch mit Schutzstreifen
DRL - DN 400	Wasserleitung (Durchmesser 400)
	Gasleitung (Durchmesser 300)
	Druckrohrleitung (Durchmesser 400)

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Parkanlage
	private Grünfläche / Vorgartenfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gestaltungsfestsetzungen

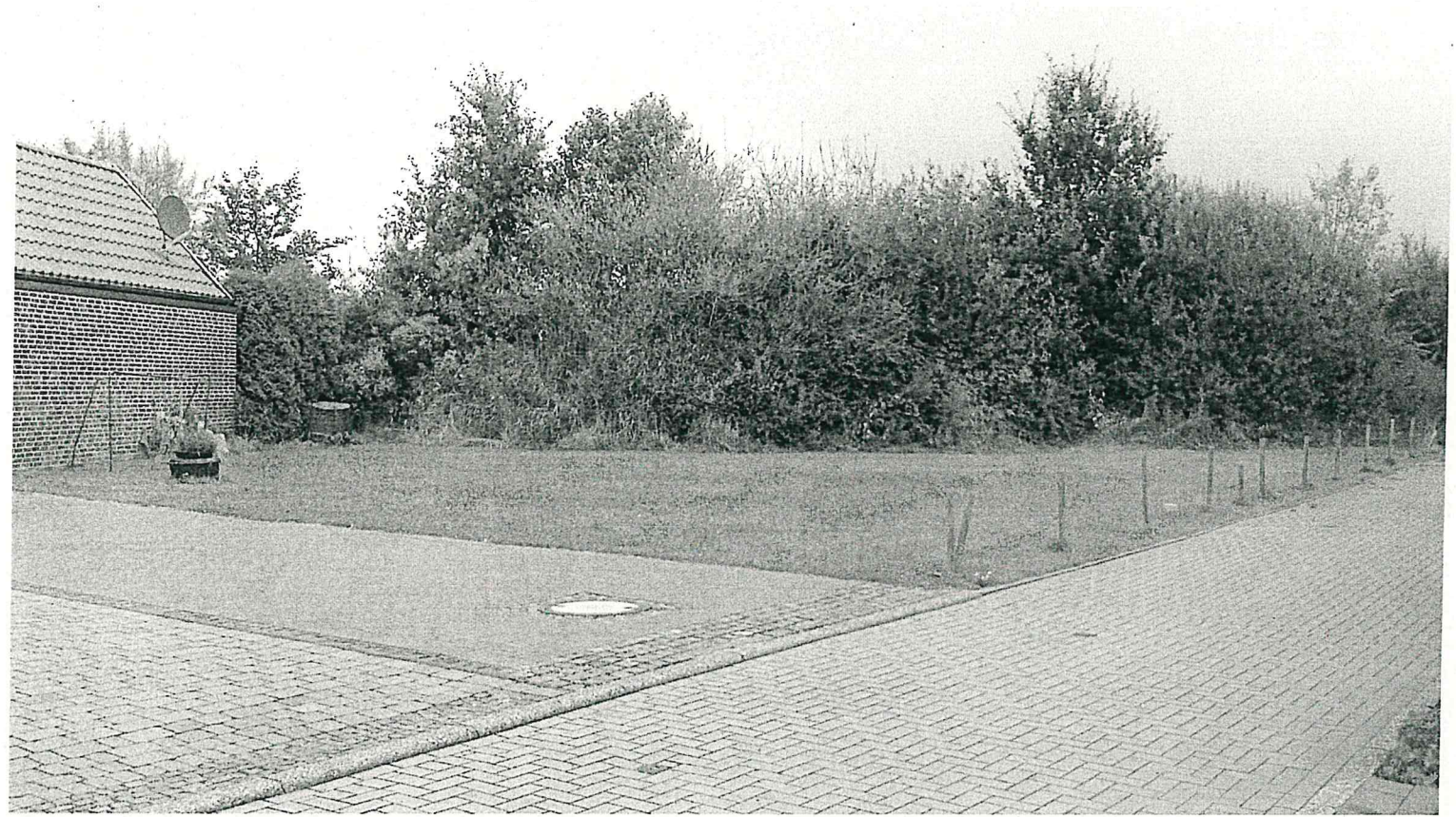
30 - 45 °	Dachneigung
-----------	-------------

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
	Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
	Eintricht (zugunsten des Vorstandes Münster und der Gemeinde Hottel)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes
	Schallschutzmessen I
	Einfriedigung ohne Tür und Tor

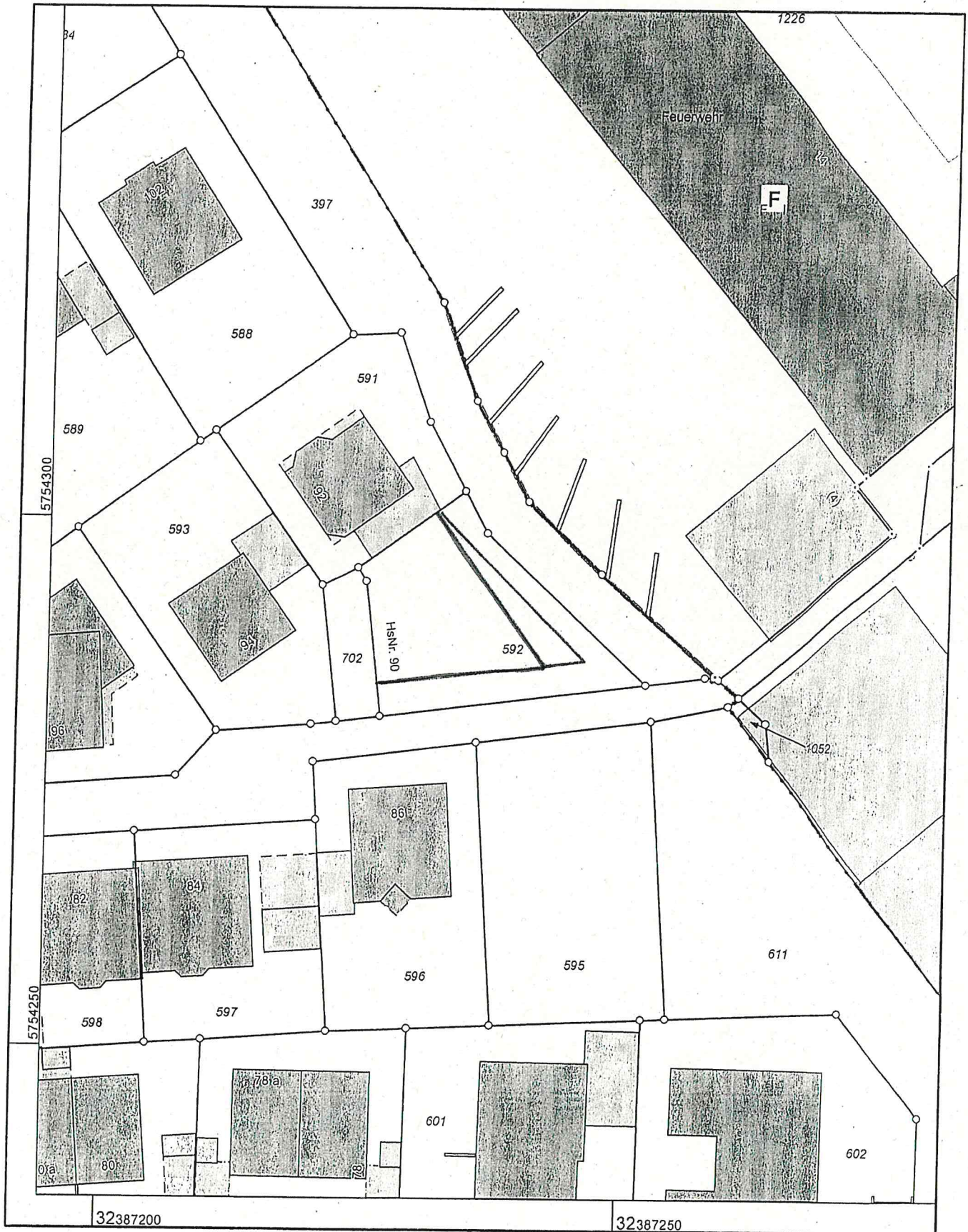
Darstellungen
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

	Wohngebäude vorhanden
	Nebengebäude vorhanden
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze vorgeschlagen



Planskizze: Gegenüberstellung der gegenwärtigen Baugrenze (rot) mit der vorgeschlagenen neuen Baugrenze (grün)

Hinweis: Die Baugrenzen können nur näherungsweise eingetragen werden, da diese nicht digital oder bemaßt vorliegen. Geringfügige Abweichungen sind möglich.



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

© Kreis Coesfeld

alte Baugrenze