



GEMEINDE GETELO

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 7 „Dille IV“,
1. Änderung

Begründung

Entwurfssfassung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 223236
Datum: 2023-07-04

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
5.1	Flächennutzungsplan	3
5.2	Bebauungspläne.....	3
6	Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.....	4
7	Belange des Umweltschutzes	4
8	Abschließende Erläuterungen.....	4
8.1	Erschließung.....	4
8.2	Hochwasserschutz	4
8.3	Altlasten	5
8.4	Denkmalschutz	5
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	5

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-07-04

Proj.-Nr.: 223236

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Dille IV“ (Ursprungsplan) darf die Grundflächenzahl abweichend von den Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (nur) um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

Auf Antrag eines Anliegers soll diese Festsetzung ersatzlos gestrichen werden, damit künftig die großzügigeren Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten. Nach diesen Bestimmungen aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen unabhängig von der Befestigungsart um bis zu 50 % überschritten werden.

Mit dieser 1. Änderung des Ursprungsplans soll dem Antrag gefolgt werden. Durch die ersatzlose Streichung dieser textlichen Festsetzung sollen bestehende und unbeabsichtigte bauliche Einschränkungen beseitigt werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Getelo hat am beschlossen, diese (unselbstständige) 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Dille IV“ als Textsatzung aufzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl II (ohne Auflagen zur Befestigungsart) dient.

Auch die übrigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Getelo sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat der Gemeinde Getelo hat am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgt mit Schreiben vom

3 Geltungsbereich

Die hier anstehende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Dille IV“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den vierten Bauabschnitt am südlichen Rand des Wohnbaugebietes Dille, ist über die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Am Schulkamp erschlossen und bereits weitgehend mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Kinderspielplatz.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5.2 Bebauungspläne

Die Gebäude im Plangebiet dieser 1. Änderung sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 „Dille IV“ (Ursprungsplan) errichtet worden, der im April und Mai 2005 öffentlich ausgelegt hat und seit Oktober 2005 rechtsverbindlich ist. Insofern gilt hier derzeit die BauNVO von 1990.

Dieser Ursprungsplan ist mit örtlichen Bauvorschriften über die Dachausbildung sowie Einfriedungen Vorgartenbereich aufgestellt worden und setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt.

6 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung

Im Rahmen dieser (unselbstständigen) 1. Änderung wird ausschließlich die Festsetzung Nr. 4 ersatzlos gestrichen, damit künftig uneingeschränkt die Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gelten. Von weitergehenden Einschränkungen soll abgesehen werden, um etwa Nachverdichtungen wie An- und Umbauten oder Aufstockungen nicht unnötig zu erschweren.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerkungen und sonstige Hinweise des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 7 bleiben unberührt. Für diese unverändert geltenden Festsetzungen gilt auch weiterhin die BauNVO in der geltenden Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Ursprungsplans.

7 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der hier anstehenden (unselbstständigen) Bebauungsplanänderung gelten zusätzliche Eingriffe, die auf Grund der geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl II (ohne Auflagen zur Befestigungsart) zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch für die übrigen Belange des Umweltschutzes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Übrigen trägt diese Nachverdichtungsmöglichkeit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durch diese Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz auch bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten ist.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an öffentlichen Straßen hinreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der bestehenden technischen Erschließung sind nicht vorgesehen.

8.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach

§ 78b WHG. Auch liegen für das Plangebiet keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

8.3 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Getelo weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

8.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden

Archäologische Bodenfunde

Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Derartige Fundplätze sind jedoch nie auszuschließen.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Getelo ausgearbeitet von

Wallenhorst, 2023-07-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Getelo,

.....
Bürgermeister