

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Weeze Nr. 10b – Wasserstraße -

4. vereinfachte Änderung

Begründung

- Entwurf -

Bearbeitung / Planverfasser:



**architekt
bousart**

dipl.-Ing. Jörg Bousart - aknw
Schravelen 16
47626 Kevelaer
fon 02832-5698
fax 02832-70084

architekt.bousart@t-online.de
www.architekt-bousart.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Gegenwärtiger Zustand**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ziele des Bebauungsplanes**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - a. Art der baulichen Nutzung**
 - b. Maß der baulichen Nutzung**
 - c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**
 - d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
 - e. Nebenanlagen**
 - f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**
- 7. Gestalterische Festsetzungen**
- 8. Erschließung**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Belange von Natur und Landschaft**
- 11. Artenschutz**
- 12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**
- 13. Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege**
- 14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 15. Kosten**

1. Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 10 B (Wasserstraße) beschlossen.

Der Planungsanlass ist die Erweiterungsmöglichkeit der Sakristei für die ev. Kirche Weeze, Wasserstraße 89 auf dem Flurstück 3, Flur 22, Gemarkung Weeze. Das derzeitige Baufenster ist deckungsgleich mit dem derzeitigen Gebäudebestand der Sakristei und lässt so keine Erweiterung zu.

Die Erweiterung der Sakristei ist notwendig, da Abstellflächen innerhalb der Kirche aufgrund von geänderten Brandschutzvorschriften nicht mehr zur Verfügung stehen, die nun in die Sakristei verlegt werden sollen. Außerdem ist geplant ein behindertengerechtes WC in die Sakristei zu integrieren.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Erweiterung der bebaubaren Fläche (Baufenster) für das Flurstück 3, Flur 22, Gemarkung Weeze. Das Baufenster weist im südlichen Bereich derzeit eine Tiefe von 4 m auf. Diese Tiefe soll auf 11,50 m ausgedehnt werden.

Somit ergibt sich auf dem Flurstück 3, Flur 22, Gemarkung Weeze eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen von derzeit 216 m² auf nunmehr 266 m². Die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf und die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Auch die Geschossigkeit bleibt bei 2 Vollgeschossen. Da die Sakristei sowohl im Gebäudebestand als auch in der Planung eine Grenzbebauung darstellt, wird das Baufenster entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Baulinie abgeschlossen. Entlang dieser Baulinie ist die Gebäudehöhe auf 4 m begrenzt.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Somit kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Die evangelische Kirchengemeinde ist Eigentümerin des 979 m² großen Grundstückes

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2495 m² große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 2, 3, 65 und 175 der Flur 22, Gemarkung Weeze.

Umschlossen wird der Geltungsbereich durch die Wasserstraße im Westen, die Straße Am Heekeren im Norden und der Wegeverbindung Eyll im Osten. Südlich bildet die Grenze der Flurstücke 3 und 81 den Abschluss.



Übersichtskarte

3. Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weeze und ist als nordöstlicher Abschluss des Ortskerns zu bezeichnen.

Der Gebäudebestand im Plangebiet umfasst ausschließlich das Kirchengebäude der evangelischen Kirche und der Sakristei als Anbau.

Im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung:

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil des für den, Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Weeze dargestellten, allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP):

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze weist für das Plangebiet bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, hier die Nutzung Kirche aus.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B -Wasserstraße- dient dem Angebot der evangelischen Kirchengemeinde als zentrale kirchliche Einrichtung für den Gemeinbedarf.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 B -Wasserstraße- bleiben im Bereich der 4. vereinfachten Änderung unberührt. Diese sind als Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gekennzeichnet.

b. Maß der baulichen Nutzung

Für das erweiterte Baufenster wird das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 (Höchstmaß) vorgegeben. Im Bereich der Baulinie wird zusätzlich eine Höhenfestsetzung für Gebäude von 4 m festgesetzt.

c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich ist keine Bauweise festgelegt. Die Festsetzung der Nutzung für Kirche und kirchliche Einrichtungen wird beibehalten.

d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Eine Einschränkung für Garagen und Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist nicht getroffen.

e. Nebenanlagen

Zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind keine Einschränkungen festgesetzt.

f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Flächen des Flurstücks 3, Flur 22 Gemarkung Weeze zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden als Grünflächen genutzt. Teile des Flurstücks 175 werden als PKW-Parkplatz genutzt. Dieser ist öffentlich zugänglich.

7. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen (Einfriedungen, Dächer, Außenwände und unbebaute Flächen) sind im Bebauungsplan Nr. 10 B – Wasserstraße - nicht enthalten. Auch für die 4. vereinfachte Änderung werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wasserstraße als innerörtliche Straße erschlossen. Änderungen im öffentlichen Straßenbereich sind nicht vorgesehen und aus der erweiterten Bebaubarkeit des Flurstückes 3, Flur 22, Gemarkung Weeze nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück im Geltungsbereich ist an das öffentliche Leitungsnetz für Ver- und Entsorgung angeschlossen. Änderungen sind durch die Planung nicht notwendig.

10. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, sowie Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. §1a BauGB werden die Belange näher konkretisiert. Diese werden durch die hier vorliegende Planung nicht tangiert. Zudem entfällt im vereinfachten Änderungsverfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellen eines Umweltberichtes.

Auf eine Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da weder die Gebietsausweisung verändert, noch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) erhöht wird. Die Obergrenze des Versiegelungsgrades des Flurstücks ändert sich durch diese Planung nicht.

11. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP, Stufe I) durch das Planungsbüro Seeling + Kappert GbR. in Wemb erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotsbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Im Zuge von Tiefbauarbeiten sind keine Maßnahmen erforderlich.

Vor Beginn von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist eine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes des Landes NRW einzuholen.

13. Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege

Im Bereich der Bodendenkmalpflege sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Baumaßnahme tangiert das eingetragene Denkmal evangelische Kirche. Hierzu hat am 14.03.2019 eine Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege stattgefunden.

Das Benehmen wurde gem. § 21 (4) DSchG NRW hergestellt und die denkmalrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt.

14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Notwendige Vegetationsrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte sich dieser Zeitrahmen nicht einhalten lassen, sind die Bäume auf brütende Vögel zu kontrollieren.

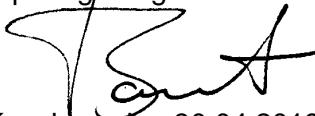
15. Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Weeze, den 30.04.2019

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Jörg Bousart – Architekt



Kevelaer, den 30.04.2019