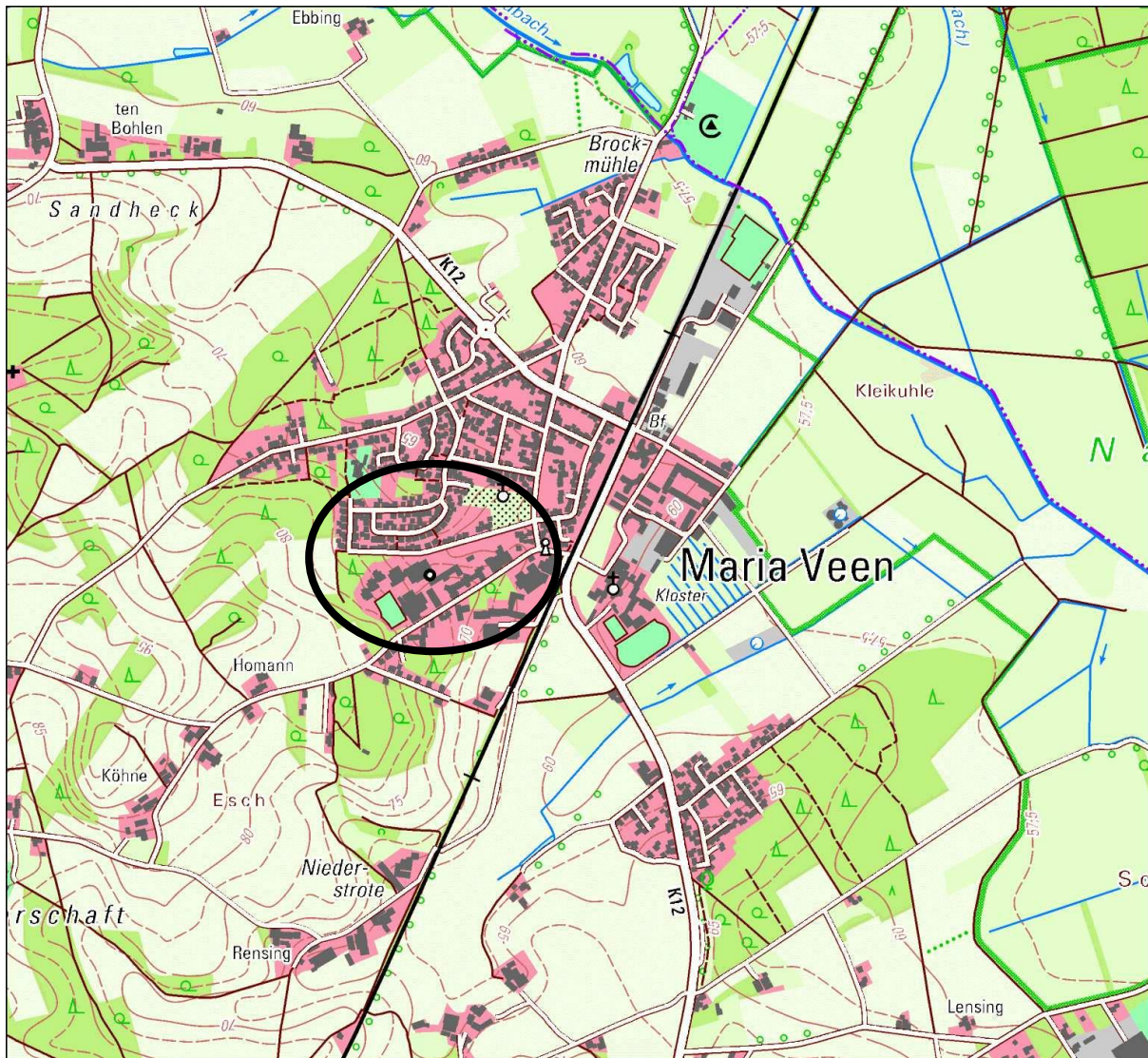


Gemeinde Reken



Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Land NRW (2017), 17115/2010, ohne Maßstab

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“, Ortsteil Maria Veen (Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Entwurf: 12. April 2018

3 Ausfertigungen
. Ausfertigung

Gemeinde Reken

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“, Ortsteil Maria Veen (bis 2016: BMV 3 „Benediktushof“)
--

=====

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3787)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. 2018 S. 90)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW. 2016 S. 1162)

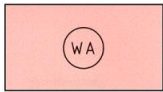
=====

Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Die Bebauungsplanänderung dient u.a. der Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB (siehe auch Begründung) und die Aufstellung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die in § 13a BauGB genannten Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB werden eingehalten. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Umweltmonitoring) ist nicht anzuwenden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.



sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung Berufsbildungswerk:

Zulässig sind die dem Berufsbildungswerk dienenden baulichen Anlagen (wie z.B. Schulungs- und Freizeiträume, Ausbildungswerkstätten, sofern der Immissionsschutz gewährleistet werden kann) einschließlich Gemeinschaftsunterkünfte und Wohngruppen sowie Appartements für Teilnehmer der Ausbildungskurse, Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Betreuungspersonal

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B.

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

z. B. 0,4

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

z.B.

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

TH

maximale Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Unterkante Dachsparren, in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks. Bei Vorbauten, Erkern und Zwerchhäusern kann die Traufhöhe überschritten werden, wenn deren Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreitet (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

3. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO)



Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Straßenverkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen



Einrichtung / Anlage der Gasversorgung

6. Grünflächen



private Grünfläche

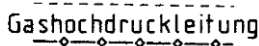
7. Sonstige Planzeichen



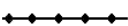
Fläche für Stellplätze



unterirdische Hauptleitung (A = Abwasser, E = Strom, G = Gas)



unterirdische Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

=====

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB / BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 12 m² Grundfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zulässige Betriebe und Werkstätten haben die gegebenenfalls erforderliche Vorbehandlung bzw. die Mitbehandlung des Abwassers in der Kläranlage vorab mit dem Lippeverband abzustimmen.

=====

Gestalterische Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) **(§ 86 Abs. 4 BauO NRW)**

1. Dächer

1.1 SD Sattel- bzw. Krüppelwalmdach

1.2 z.B. 45° zulässige Dachneigung

1.3 Dachgauben und -einschnitte sind zulässig. Der Abstand von der seitlichen Dachkante muss mindestens 2,00 m betragen.

1.4 Abweichend von 1.2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch immer mit einem Flachdach zulässig. Sie können auch ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mindestens 28° erhalten. Gleiches gilt für Anbauten, wenn deren Grundfläche 25% der Fläche des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreitet.

1.5 Als Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur eine Dachziegel- bzw. Dachpfanneneindeckung zulässig. Untergeordnete Teile der Dachaußenhaut können auch mit Glas, Kupfer- oder Zinkblech versehen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.

2. Höhen

Die maximale Sockelhöhe ist an der Nachbarbebauung zu orientieren und anhand aussagekräftiger Unterlagen vorab mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Außenwandverkleidungen

Als Außenwandverkleidungen sind, bis auf untergeordnete Teile, nur Verblendsteine im Ziegelformat zulässig. Garagen sind davon nicht ausgenommen. Gartenblockhäuser aus Holz, hölzerne Carports und kleine Gewächshäuser sind zulässig.

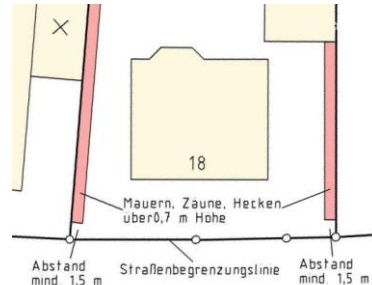
Werden Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Rück- oder Seitenwand an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin errichtet, so haben sie einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Wand ist mit entsprechenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

4. Garagen und Carports

4.1 Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Tor von Garagen bzw. der Einfahrt von Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Bei Carports ohne Seitenwände ist auch ein direkter Anbau an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Einfriedungen

- 5.1 seitliche Grundstückseinfriedigungen, die als Hecken, Mauern oder nicht transparente Zäune ausgeführt werden und deren Oberkante mehr als 0,7 m über der Verkehrsfläche liegt, haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (siehe Skizze)



Darstellungen

parallel

Hinweise

- △ Ein zweites Vollgeschoss ist im Dachraum unter Einhaltung der Festsetzungen zulässig

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder paläontologische Objekte entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde und dem LWL, Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: (02 51) 5 91 89 11, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein festgestelltes Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Trotz erfolgter Untersuchungen ist ein Fund von Munition oder Munitionsteilen nicht gänzlich auszuschließen. Bei derartigen Funden ist der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde bzw. die Polizei umgehend zu verständigen.

Das Regenwasser der Dachflächen sollte zwecks Brauchwassernutzung gesammelt und erst dann entweder der Versickerung über die belebte Bodenzone oder der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Dieser Plan enthält auch die nicht geänderten Festsetzungen und stellt nach seinem Inkrafttreten den aktuellen Rechtsstand dar.

Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 2. Januar 2018 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, 00. April 2018

Öff. best. Verm.-Ing.

Diese Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Gemeinde Reken vom 5. Juni 2018 gemäß §§ 2, 13 und 13a BauGB aufgestellt worden.

Reken, 5. Juni 2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Elsbeth Föcker
Schriftführerin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 00. Juni 2018 im Amtsblatt der Gemeinde Reken.

Reken, 00. Juni 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2017 des Weiteren beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“, Ortsteil Maria Veen (Stand: 12.04.2018) einschließlich Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Reken, 5. Juni 2017

Manuel Deitert
Bürgermeister

Elsbeth Föcker
Schriftführerin

Die Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“ der Gemeinde Reken, Ortsteil Maria Veen, (Stand: 12.04.2018) ist mit Schreiben vom 00. Juni 2018 eingeleitet worden. Parallel dazu ist die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Reken, 00. Juni 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Der Planentwurf (Stand: 12.04.2018) hat einschließlich Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 00. Juni 2017 in der Zeit vom 00. Juli bis zum 00. August 2018 gemäß §§ 3 Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu standen die Unterlagen im Internet unter www.reken.de zur Einsichtnahme bereit. Sie waren auch über das vorläufige Portal des Landes NRW unter www.uvp.nrw.de erreichbar. Zusätzlich sind die Unterlagen den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Grundstücke zugesandt worden.

Reken, 00. August 2018

Der Bürgermeister
im Auftrag

Wolfgang Kemper

Der Rat der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 00. September 2018 diese der Innenentwicklung des Ortsteiles Maria Veen dienende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“ nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß §§ 10, 13 und 13a BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1, Buchstabe f GO NRW und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Reken, 00. September 2018

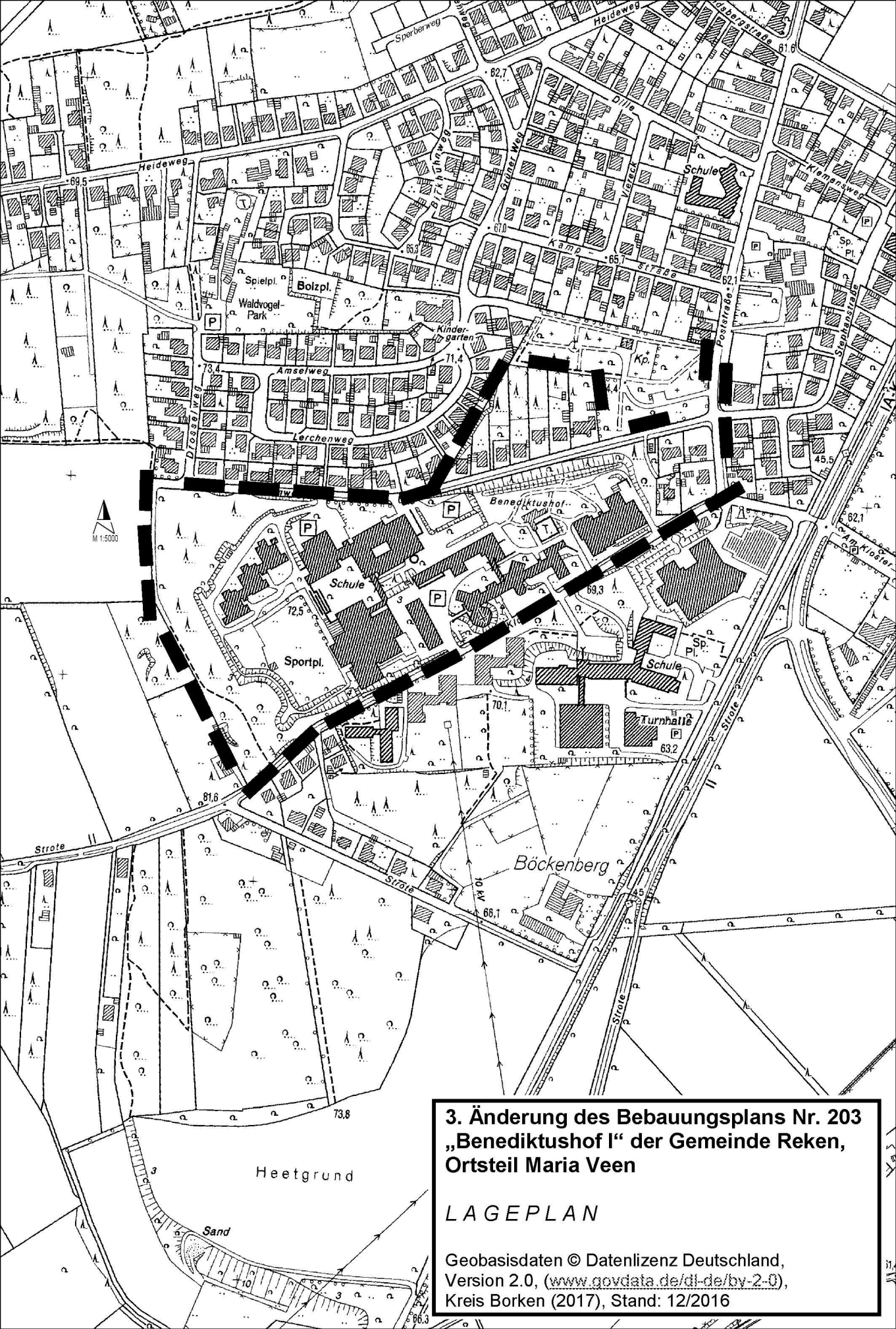
Manuel Deitert
Bürgermeister

Ria Winking-Dülmer
Schriftführerin

Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme in die als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“, Ortsteil Maria Veen, sind am 00. September 2018 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Reken bekannt gemacht worden. Mit dem Tage dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Des Weiteren sind die Planunterlagen in das Internet unter www.reken.de und dort unter „Wirtschaft & Wohnen“, „Bauleitplanung“, „Bebauungspläne“ eingestellt worden. Sie sind auch über das vorläufige Portal des Landes NRW unter www.uvp.nrw.de erreichbar.

Reken, 00. September 2018

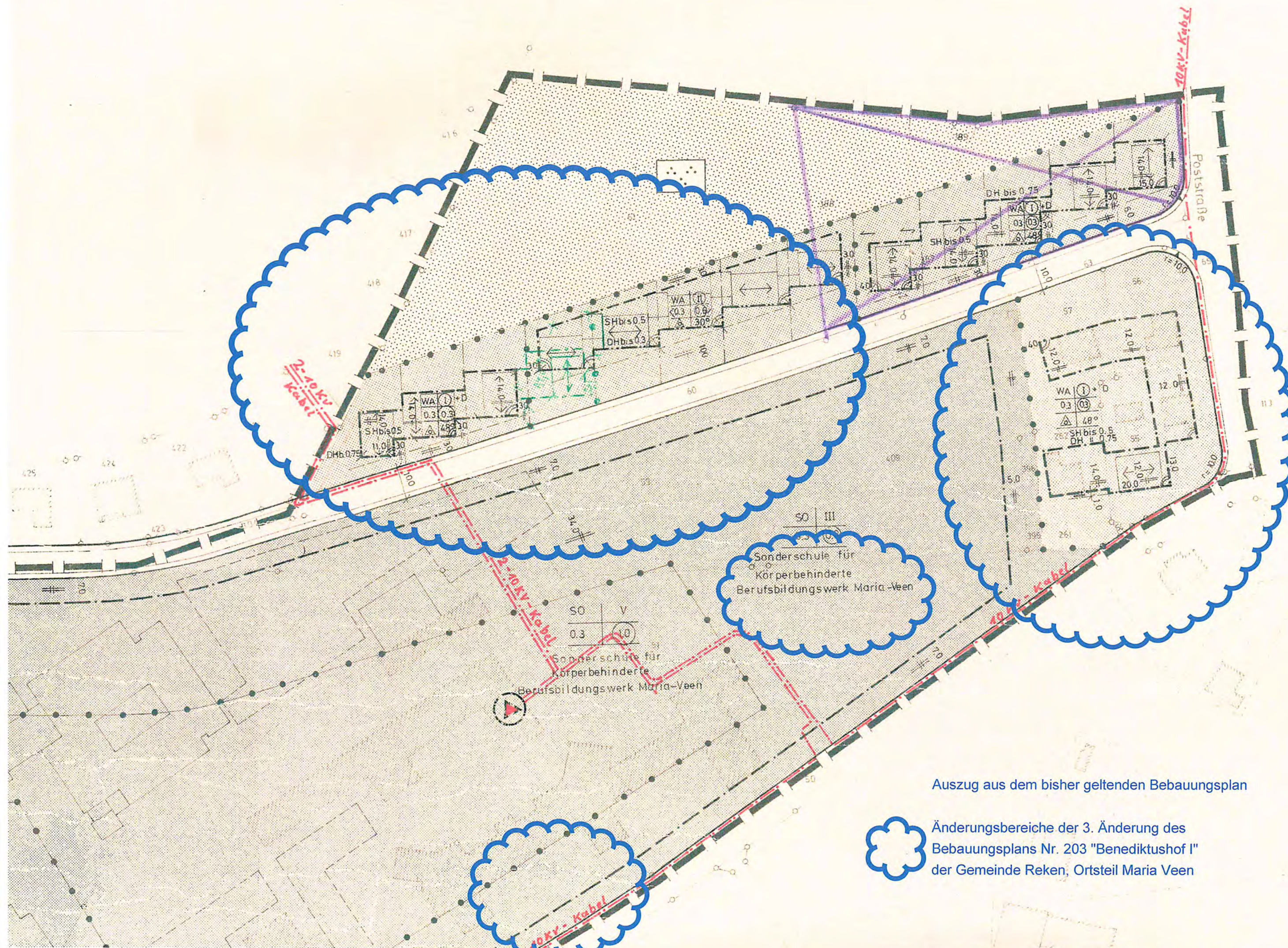
Manuel Deitert
Bürgermeister



**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203
„Benediktushof I“ der Gemeinde Reken,
Ortsteil Maria Veen**

LAGEPLAN

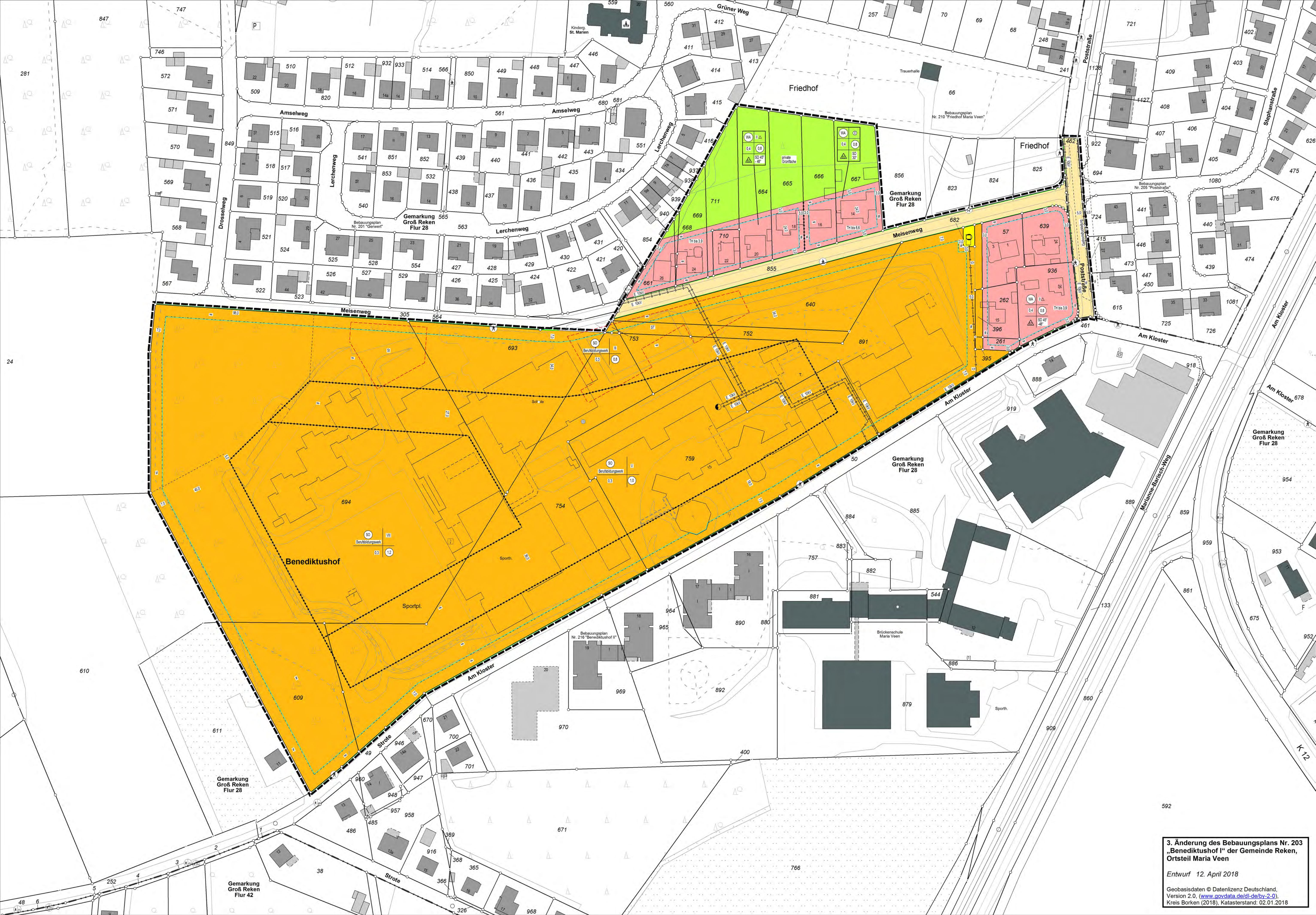
Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland,
Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Kreis Borken (2017), Stand: 12/2016



Auszug aus dem bisher geltenden Bebauungsplan



Änderungsbereiche der 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 203 "Benediktushof I"
der Gemeinde Reken, Ortsteil Maria Veen



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“, Ortsteil Maria Veen**Begründung – Entwurf 12.04.2018**

Der Rat der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 00.00.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“ der Gemeinde Reken, Ortsteil Maria Veen (bis 2016: BMV 3 „Benediktushof“, gem. §§ 10, 13 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW. 2016 S. 1162), und §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. 2018 S. 90), als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

1. Lage des Plangebietes

Das von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 erfasste Gebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Maria Veen und hier nordwestlich der Straße „Am Kloster“ und südwestlich des Friedhofs. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Groß Reken, Flur 28, Flurstücke 57, 261, 262, 395, 396, 461, 462 tlw., 609, 639, 640, 661, 664, 665, 666, 667, 669, 682, 686, 693, 694, 710, 711, 742, 753, 754, 759, 855 tlw., 891 und 936 (Katasterstand: 2. Januar 2018). Etwaige Abweichungen von den hier genannten Flurstücksnummern können sich aus inzwischen erfolgten Fortführungen des Liegenschaftskatasters ergeben.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie eingetragen. Die Planänderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,9 ha.

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**2.1 Situation und derzeitige Nutzung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reken ist der südliche Planbereich derzeit als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbindung „Berufsbildungswerk“ dargestellt. Nördlich des Meisenweges ist eine Wohnbaufläche (W), an die sich eine Grünfläche anschließt, ausgewiesen. Auch der Bereich an der Poststraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

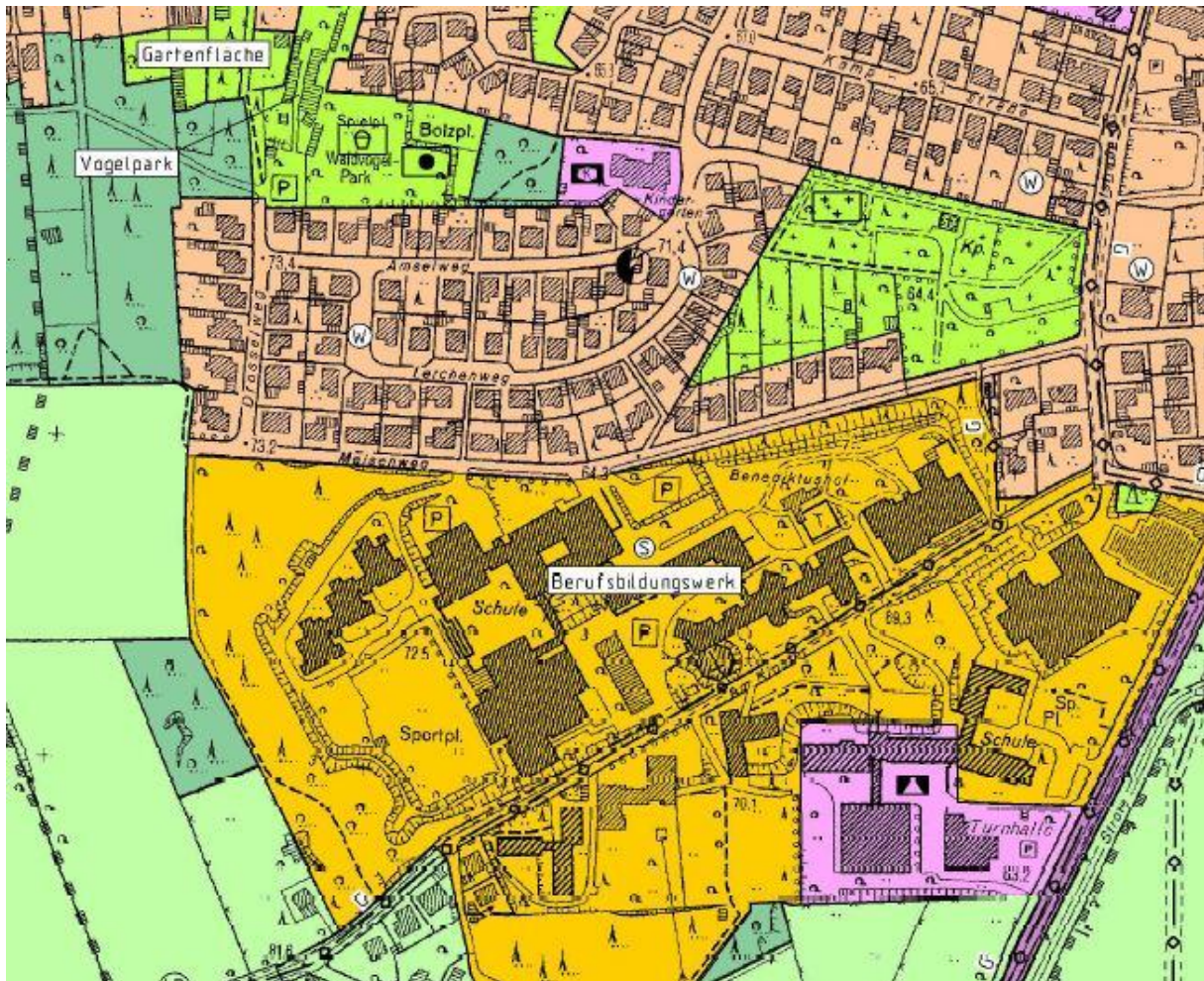


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand: 10.04.2018, © Gemeinde Reken

Die Bauflächen (S) und (W) sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Anlagen des Berufsbildungswerks bzw. Wohnhäusern bebaut.

2.2 Planungsanlass und Verfahrensablauf

Im bisher geltenden Bebauungsplan sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die überbaubaren Flächen mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Eigentümer hat beantragt, den Bebauungsplan zu ändern um eine im Zuge des Generationenwechsels beabsichtigte Erweiterung des Wohnhauses über die nördliche Baugrenze hinaus vorzunehmen zu können. Im Vorfeld der Planaufstellung haben sich die unmittelbaren Anlieger dieser geplanten Änderung zustimmend zur Planung geäußert.

Diesen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans hat die Gemeinde zum Anlass genommen, den Bebauungsplan auf das landesplanerische Ziel einer Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche hin zu untersuchen. Insbesondere die stringente Festsetzung der überbaubaren Flächen aus dem Ursprungsplan von 1974 hat zusammen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und 0,6 dazu geführt, dass die Ausnutzung der Bauflächen sehr zurückhaltend erfolgen musste. Außerdem enthält der Bebauungsplan noch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, die nach einem Urteil des OVG NRW nicht mehr zulässig sind.

Daher hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 „Benediktushof I“ gemäß §§ 2, 13 und 13a BauGB durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 00. Juni 2018 findet die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfs (Stand: 12.04.2018) in der Zeit vom 00. Juli bis 00. August 2018 statt.

Mit Schreiben vom 00. Juni 2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 00. Juli 2018 gebeten worden. Ebenfalls wurde durch dieses Schreiben die Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) eingeleitet.

Dieses Kapitel wird um die jeweils durchgeführten Planungsschritte ergänzt!

3. Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen für den Benediktushof und auch für das Haus Maria Veen sowie die als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Bereiche der Schule für Körperbehinderte des LWL, des Gymnasiums und des Klosters der Mariannhiller Missionare nicht als „Baubereiche“ enthalten obwohl die Kartengrundlage sie eindeutig als bebaute Bereiche erkennen lässt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan enthalten. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da es sich um eine Änderung im Bereich von bestehenden Bauflächen des genehmigten Flächennutzungsplans handelt, ohne diese zu erweitern.

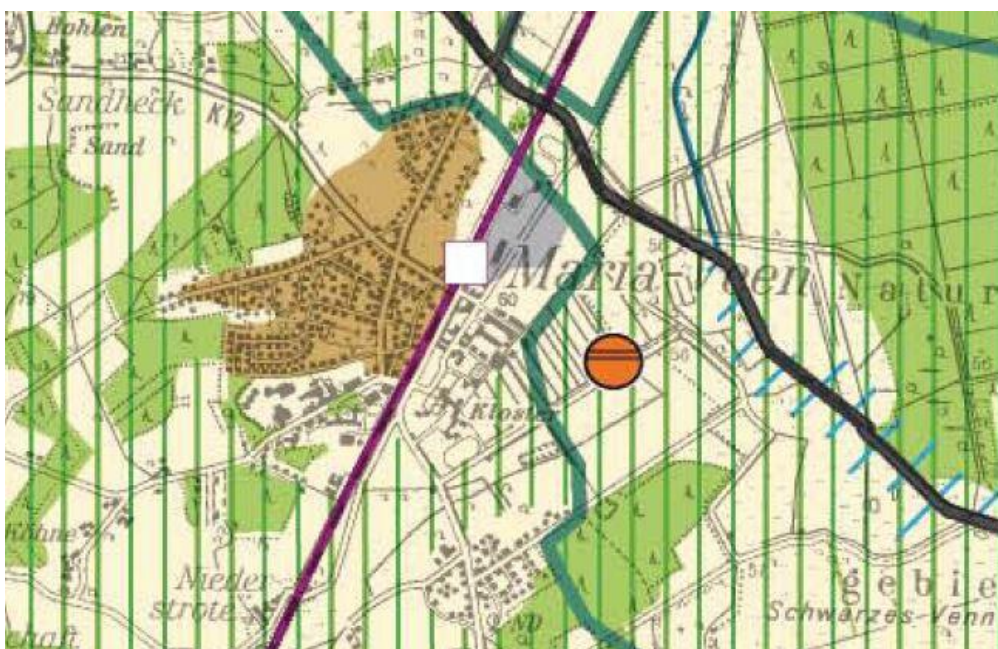


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland © Bezirksregierung Münster

4. Planungskonzept

Die Gemeinde Reken verfolgt mit der Bebauungsplanänderung die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine (freiwillige) Nachverdichtung der Wohnbauflächen zu schaffen. Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Siedlungsfläche nicht erweitert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den südlichen Planbereich verbleibt es bei einem Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zweckbestimmung wird zukünftig mit „Berufsbildungswerk“ festgesetzt. Die zulässigen Anlagen sind in der Legende zum Bebauungsplan aufgeführt. Im Bereich der bestehenden Gasdruckregulation am Meisenweg wurde das Sondergebiet um diese Flächen verringert.

Auch ergeben sich bei der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) keine wesentlichen Änderungen. Um den Charakter des Siedlungsbereichs zu wahren, werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA-Bereich dürfen zulässige Gebäude zum überwiegenden Teil mit einem bzw. 2 Vollgeschossen errichtet werden. Bei den Grundstücken Meisenweg 14 und 16 bleibt es bei der zwingend zweigeschossigen Festsetzung. Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 orientieren sich jetzt im Wesentlichen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein WA-Gebiet und bedürfen daher keiner besonderen Begründung. Die landesplanerisch gewollte mögliche (freiwillige) Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs kann so erreicht werden.

Anstelle der Drempeelhöhe wird nunmehr eine Traufhöhe von 3,9 m bzw. 6,6 m (über fertigem Fußboden im Erdgeschoss bis zur Unterkante der Dachsparren) festgesetzt. Diese Vorgaben ermöglichen dann eine entsprechend gute Ausnutzung der Dachgeschosse.

Im Bereich des Sondergebiets sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu komplett übernommen worden. Es wurde lediglich die Gasdruckregulation am Meisenweg aus dem Sondergebiet herausgenommen.

4. 3 Bauweise, Baugrenzen

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung ist in den WA-Gebieten wie bisher die offene Bauweise, in der dann Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, festgesetzt worden. Das gewährleistet den Erhalt des bisherigen Siedlungscharakters.

Die überbaubaren Flächen, welche bisher mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt wurden, sind unter Wegfall der Baulinien auf jeweils 3 m umlaufend um die WA-Bereiche festgelegt worden. Sie lassen unter dem Aspekt eines flächensparenden, barrierefreien Bauens ein Höchstmaß an flexibler Baugestaltung zu. So kann auch

durch die nun frei wählbare Stellung der baulichen Anlagen u.a. die Ausnutzbarkeit der Sonne für thermische Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen optimal gewählt werden.

Die an der Straße „Am Kloster“ gelegene Kapelle des Benediktushofes ist nunmehr komplett in die überbaubaren Flächen einbezogen worden.

4.4 verkehrliche Erschließung

Es ergeben sich hier keine Änderungen durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen für die WA-Gebiete sind flexibler gefasst worden. Zum Erhalt der dörflichen Struktur und unter Berücksichtigung der Kubaturen der vorhandenen Gebäude sind nur die notwendigen, wenig einschränkenden Festsetzungen im Plan enthalten.

Die Sockelhöhe ist zukünftig an der bestehenden Bebauung zu orientieren und vorab anhand aussagekräftiger Pläne mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports mit Seitenwänden einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, trägt zur Sichtverbesserung im Bereich der Grundstückszufahrten bei. Außerdem kann so ein bauordnungsrechtlich nicht geforderter, sich in der Regel aber als notwendig erweisender weiterer Stellplatz angelegt werden.

5. Immissionsschutz

Auch hier ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine neuen Gegebenheiten. Bei der Errichtung von neuen Anlagen bzw. bei Umbauten werden die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen etc. eingehalten.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird den Eigentümerinnen und Eigentümern der Baugrundstücke die Möglichkeit gegeben, die zulässigen Anlagen auf den Grundstücken wesentlich flexibler zu errichten. Die Planung dient ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung einer (freiwilligen) Nachverdichtung der Bauflächen. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind nicht zu erwarten. Durch die Planung kann eine angemessene Verdichtung der Versorgung mit den heutigen Anforderungen entsprechendem Wohnraum bei vorhandener verkehrlicher und technischer Infrastruktur geboten werden.

Die flexibler festgesetzten Baugrenzen anstelle der Baulinien und bisherigen Baugrenzen ermöglichen auch eher ein Mehrgenerationenwohnen, was den sozialen Aspekten der Bauleitplanung dienlich ist.

Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet. Eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kann bei Umsetzung des Plans ausgeschlossen werden.

Bezogen sowohl auf das Mikroklima als auch auf die weiträumigen klimatischen Verhältnisse kann sich eine Verbesserung der Situation ergeben. Bei Neu- und größeren Umbauten sind die energetischen Anforderungen der derzeit geltenden klimaschützenden Vorschriften entsprechend anzuwenden. Die CO₂-Bilanz wird gegenüber den Bestandsgebäuden dann deutlich verbessert. Die durch die Bebauung möglich werdende klimaschonende Strom- und / oder Nutzwärmeerzeugung über thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen ist im Bebauungsplan ausdrücklich zulässig. Außerdem kann durch die Bebauungsplanänderung auf gleicher Siedlungsfläche mehr Wohnraum geschaffen werden, sodass dafür kein weiterer bisheriger Freiraum in Anspruch genommen werden muss.

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt auch nach der Planänderung über den Anschluss an die vorhandenen Systeme. Hierzu bedarf es keiner Änderungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen. Die Gasdruckregelstation am Meisenweg ist als solche im Plan festgesetzt worden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder paläontologische Objekte entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: (02 51) 5 91 89 11, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.2 Belastete Bereiche

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) und deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

8.3 Kampfmittel

Bei dem Planbereich handelt es sich nicht um ein festgestelltes Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Da solche aber in der Nähe vorhanden sind, kann der Fund von Munition oder Munitionsteilen bei Erdarbeiten nicht endgültig ausgeschlossen werden. Eine Sondierung des Geländes ist erst nach entsprechender Vorbereitung, welche in der Regel in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauvorhabens erreicht werden kann, möglich. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde oder die Polizei umgehend zu verständigen.

8.4 Biotopverbund, Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete

Die Änderung berührt keine gesetzlich geschützten bzw. schützenswerten Biotope, die in den Katastern des Landes NRW verzeichnet sind, und auch keine FFH- und Vogelschutzgebiete des Systems Natura 2000 der Europäischen Union. Naturdenkmale, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile werden nicht durch die Änderung berührt bzw. beeinträchtigt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

10. Kosten

Für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Reken keine Kosten.

Reken, 00.09.2018

Manuel Deitert
Bürgermeister

Annegret Kemper
Schriftführerin

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☐ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.