



**Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ in Ense-Parsit
im vereinfachten Verfahren**

1. Plangebiet

Das Plangebiet der Änderung umfasst die als Bolzplatz ausgewiesene öffentliche Grünfläche sowie die südlich angrenzende Gartenfläche und den östlich angrenzenden Fußweg. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Starenweg und im Süden an die Bebauung des Fasanenweges. Östlich des Änderungsbereiches schließt sich eine Hofffläche an und westlich grenzt das Plangebiet an die Gärten der vorhandenen Bebauung des Drosselweges. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 59, 60, 61, 62, 63, 64 der Flur 2 Gemarkung Parsit sowie teilweise Flurstücke 247 und 248 der Flur 2 Gemarkung Parsit.

2. Vorhaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Bolzplatzbestimmung sowie Fußweg festgesetzt. Auf der Fläche des Bolzplatzes und der südlich angrenzenden Gartenfläche ist ein Graben dargestellt.

3. Planungsanlass, Verfahren

Mit dem Eigentümer der Fläche hat die Gemeinde Ense vor 20 Jahren einen Pachtvertrag abgeschlossen. Der Pachtvertrag ist zwar zurzeit abgelaufen, die Fläche wird jedoch weiterhin als Bolzplatz genutzt.

Die Festsetzung Fußweg wurde nicht umgesetzt, da dafür keine Notwendigkeit bestanden hat und auch keine besteht.

Der im Bebauungsplan und im Katasterplan eingezeichnete Graben (Flurstücke 60 und 63) ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Der Graben wurde in der Vergangenheit verfüllt, da die Notwendigkeit der Ableitung von Oberflächenwasser nicht mehr gegeben war und auch nicht mehr ist (s. a. Anlage I). Der Eintrag als Graben kann aus der Sicht der Gemeinde gelöscht werden.

Der Eigentümer des Bolzplatzgrundstückes beabsichtigt, diese Fläche für den Eigenbedarf zu bebauen. Dazu ist es notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich aufzuheben und Bauflächen auszuweisen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird auf den Flurstücken 61, 60 und 59 der Flur 2 Gemarkung Parsit gem. § 4 BauNVO eine Allgemeine Wohnbaufläche mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Weiterhin wird gem. § 23 BauNVO auf dieser Fläche eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

I Vollgeschoss

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

Die geplanten Wohnhäuser sollen sich der bestehenden Bebauung einfügen.

Garagen sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gestalterisch wird Satteldach mit einer zweiseitigen Neigung 28° bis 38° festgesetzt.

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Festsetzung Fußweg wird durch diese Änderung aufgehoben. Der Graben wird nicht mehr dargestellt.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und erfolgt teilweise über einen Privatweg. Die im Bebauungsplan dargestellte Straße „Starenweg“ ist gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kürzelbach/Kötter“ anderweitig ausgebaut worden. Der Verlauf der Straße ist der Anlage II zu entnehmen.

Für die Verlegung des Bolzplatzes ist zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ersatzfläche gefunden worden.

In den politischen Gremien der Gemeinde Ense wurde beschlossen, eine geeignete Fläche für den Bolzplatz in Parsit zu suchen.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das geplante Vorhaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Nach § 13 BauGB kann eine Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

4. Grünordnung

Durch diese Änderung werden auf dem Grundstück Gemarkung Parsit, Flur 2, Flurstücke 61,60,59 in einer Größe von ca. 2.300 m² Bauflächen ausgewiesen. Durch bauliche Inanspruchnahme der Fläche erfolgt eine Versiegelung. Als Ausgleich wird entlang der südlichen Grenze des Grundstückes eine ca. 224 m² (28m x 8m) große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gem. der einfachen Berechnung wird dadurch fast vollständiger Ausgleich geschaffen:

Im Bestand hat die Änderungsfläche mit Biototyp 4.4 (Sportfläche) einen Gesamtflächenwert von 4.600 Wertpunkten (2.300 m² x 2).

Planung:

Biototyp 1.1: Versiegelte Fläche (ca. 755 m²)

Der für die Erschließung vorgesehene Privatweg mit ca. 155 m² (31 m x 5 m) und die bebaubare Grundstücksfläche von max. ca. 600 m² (Es sind 2 Baufenster 14m x 14m sowie 2 x Garagenflächen 8m x 9m festgesetzt worden).

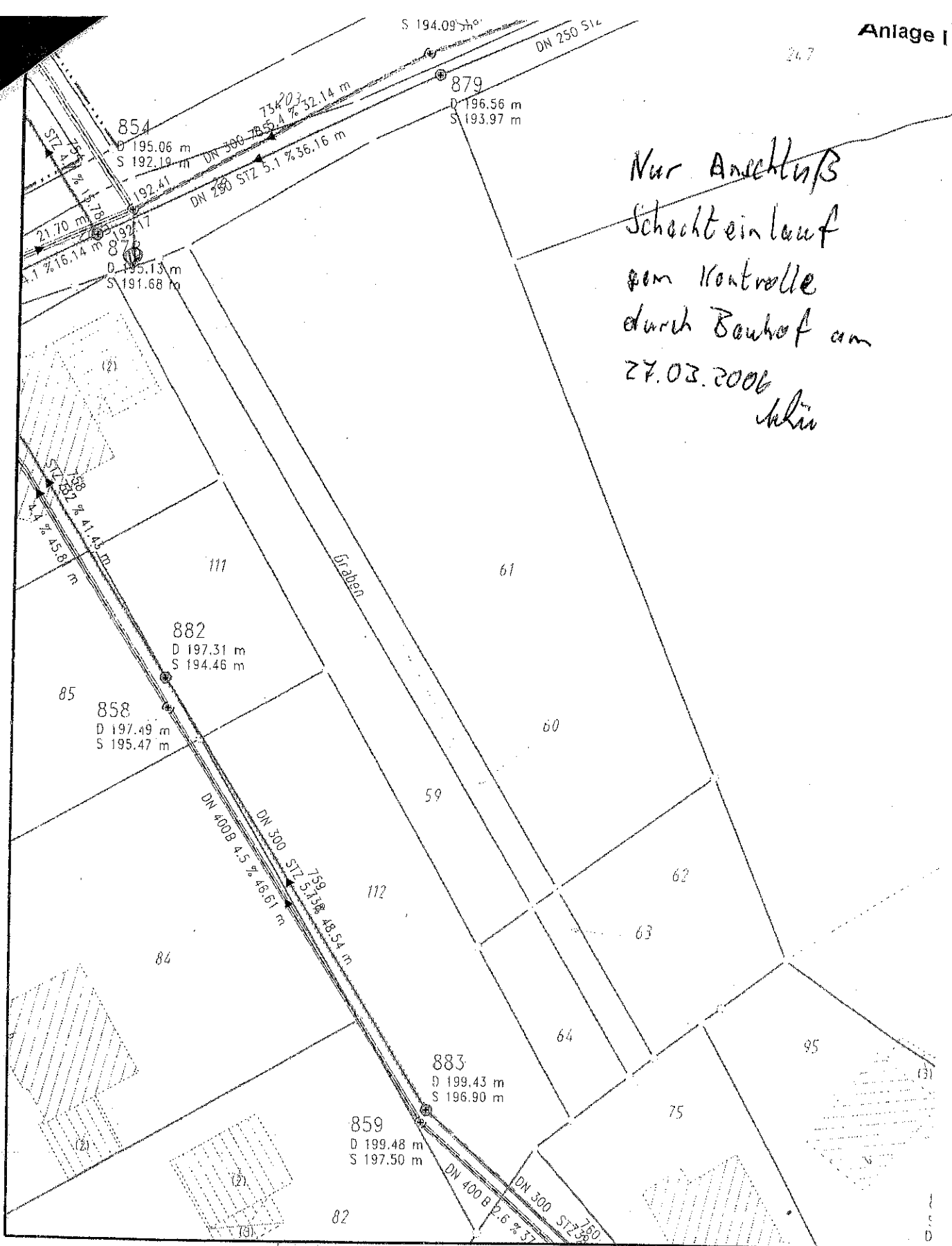
Biotoptyp 8.1: Hecken, Gebüsch, Feldgehölze ($224 \text{ m}^2 = 28 \text{ m} \times 8 \text{ m}$)
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bringt 1.568 Wertpunkte
($224 \text{ m}^2 \times 7$).

Biotoptyp 4.1

Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 1321 m^2 ($2.300 \text{ m}^2 - 155 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2 - 224 \text{ m}^2$) wird dem Zier- und Nutzgarten, strukturarm zugeschlagen und bringt ca. 2642 Wertpunkte. Somit hat die geänderte Fläche eine Wertigkeit von 4.210 Wertpunkten.

Ense, den 30.03.2006

Nur Anschluß
Scheuteinlauf
per Kontrolle
durch Bauhof am
27.03.2006
Jhlin



SMALLWORLD Systems GmbH

40837 Ratingen

Europaring 60

Tel.: (02102) 9195-0

Projekt

Plan Nr.

Plantyp

Maßstab

1:500

Erstellt von

Erstellt am

24.03.2006

