K R E I S H Ö X T E R

Stadt Willebadessen

Ortschaft Niesen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Auf dem Rahe"

B e g r ü n d u n g

Um die Grundstücke "Auf dem Rahe" im Osten der bebauten Ortslage der Ortschaft Niesen einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen und wirtschaftlich erschließen zu können, ist aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der damaligen Gemeinde Niesen am 14.05.1965 der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, nach einmonatiger öffentlicher Auslegung am 30.12.1965 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Detmold am 17.05.1966 mit Az.: 34.30.11-04/N.1 gem. § 11 Bundesbaugesetz genehmigt worden. Mit Beendigung der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des v.g. Bebauungsplanes im Aushangkasten der damaligen Gemeinde Niesen am 18.07.1966 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

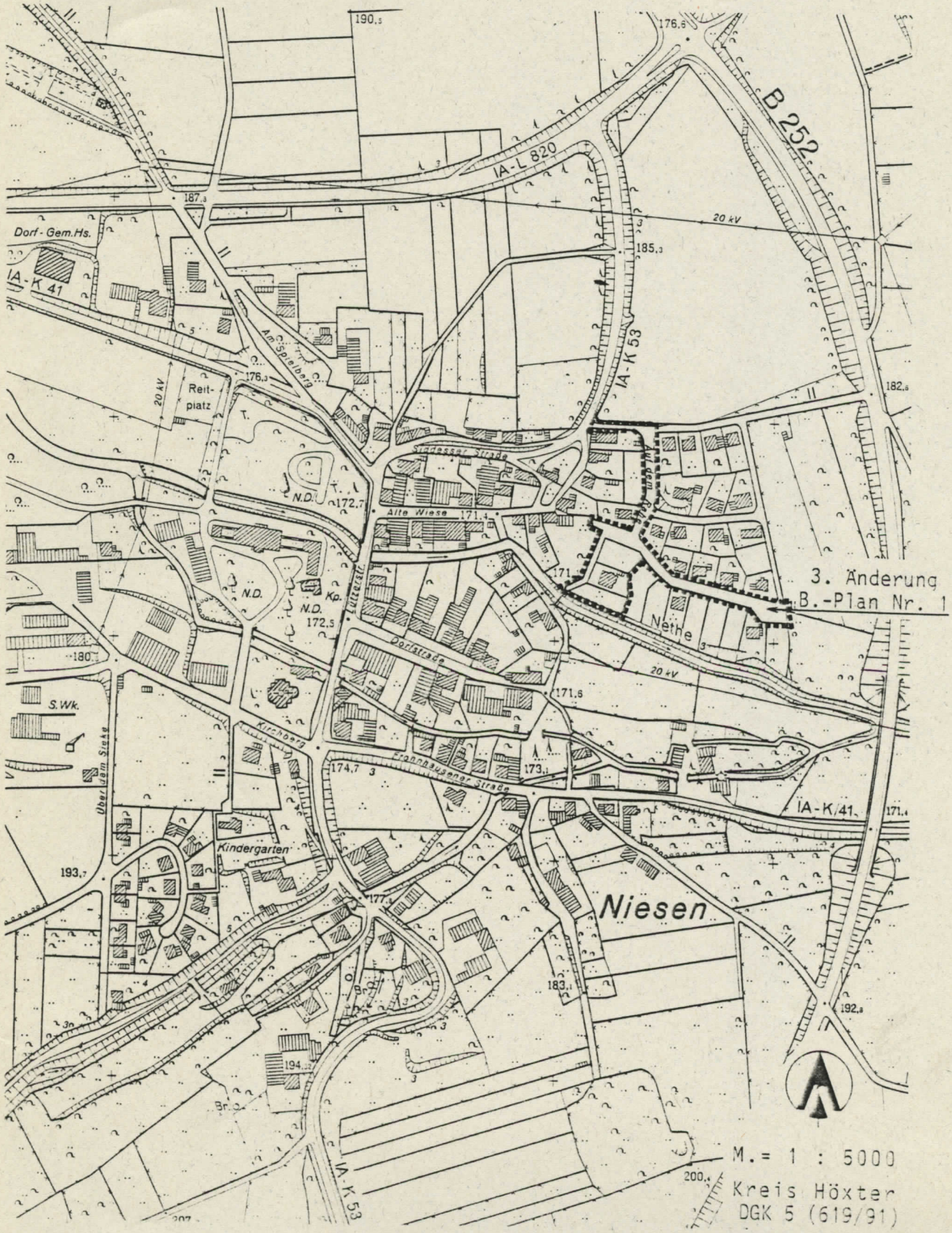
In der Folgezeit ist der Bebauungsplan sowohl einmal geändert als auch einmal geändert und erweitert, d.h. ergänzt worden. Mit der Veröffentlichung der Genehmigung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes am 01.10.1984 wurde auch diese rechtsverbindlich.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zum besseren Verständnis innerhalb der Verkehrsflächen Fahrstraßen, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fußwege eingezeichnet worden. Beim Ausbau eines Teils der Verkehrsflächen wurden die v.g. Darstellungen jedoch nur teilweise beachtet. Damit bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge einwandfreie und unzweifelhafte Rechtsverhältnisse vorliegen, sollen nunmehr die Verkehrsflächen ohne jede Unterteilung festgesetzt werden. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus den v.g. Gründen hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 der Ortschaft Willebadessen-Niesen durch eine vereinfachte Änderung im nachstehend näher beschriebenen Bereich zu ändern. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs des zu ändernden und zu ergänzenden Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Niesen innerhalb der Flur 7 und umfaßt die Flurst. 463, 490, 492, 493, 494 und 509.

Der Geltungsbereich des Teils des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Niesen, der geändert werden soll, ist im nachstehenden Übersichtsplan entsprechend gekennzeichnet worden.



1. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen ist der in Rede stehende Bereich im Nordosten der Ortschaft Niesen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsabsichten, Begründung und Auswirkungen

Um - wie bereits dargelegt - die Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen den Wünschen der Stadt als Erschließungsträger anpassen zu können, ist die Notwendigkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dringend geboten. Der Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde. Der geänderte Bebauungsplan soll auch Grundlage für die nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen sein.
Da im übrigen zu erwarten ist, daß durch die Änderung dieses Bebauungsplanes bzw. durch seine Verwirklichung niemand in persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, somit auch nicht erforderlich ist, nachteilige Auswirkungen der geänderten Planung zu verhindern oder zu mildern, ist die Aufstellung eines Sozialplanes i.S.v. § 180 BauGB nicht erforderlich.

3. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Träger öffentlicher Belange sind gehört worden. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise sind in die Planänderung eingesetzt worden.

4. Bauliche Nutzung

Im Südwesten des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes werden 2 Baugrundstücke betroffen, da hier eine Veränderung der Straßenbegrenzungslinie aufgrund des veränderten Wegeausbaus erforderlich war. Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde insofern geändert, als die Baugrenzen aufgrund der teilweise bereits durchgeführten Bebauung geringfügig modifiziert worden sind.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachformen und Dachneigungen, die Farbe der Dacheindeckungen, die Gebäudehöhen aber auch die max. Drempelhöhen sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben) und die Art und die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen waren bereits im Bebauungsplan teils in den textlichen Festsetzungen, teils in der Legende des Bebauungsplanes festgesetzt.
Diese wurden teils neu formuliert und als örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 der Landesbauordnung NW mit in diese Änderung des Bebauungsplanes übernommen. So wird sichergestellt, daß das neue Baugebiet sich der vorhandenen Bebauung anpaßt.

6. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Aspekte waren im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.
Es wird aber textlich darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten ist.

7. Verkehrserschließung

Am grundsätzlichen System der Verkehrserschließung soll sich nichts ändern, jedoch sollen durch diese Änderung die Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt werden, und zwar ohne jede Unterteilung hinsichtlich ihrer Nutzung, die in der Örtlichkeit bereits vermessen sind.

8. Erschließungskosten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 und den nachfolgend erarbeiteten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes aufgeführten überschläglich ermittelten Kosten, die die Erschließung des Baugebietes verursacht und Voraussetzung zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen war, werden sich durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht ändern.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden bei dem Straßenausbau zusätzlich Grünflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.