

B e g r ü n d u n g

1. Änderung der Satzung für den Innenbereich **„Dorf Nammen“**

Lage des Änderungsbereiches

Der Bereich befindet sich in der Gemarkung Nammen, Flur 9, Flurstück 341 westlich der Straße „Rosental“ hinter der Hausnummer 8.

Ziel und Zweck der Änderung

Die Innenbereichssatzung „Dorf Nammen“, die den gesamten zusammenhängenden Ortsbereich Nammen umfasst, ist am 08.01.2007 rechtskräftig geworden.

Die Satzung regelt allgemein den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, innerhalb dessen Gebäude nach den Maßgaben des § 34 BauGB errichtet werden können, in dem sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Umgebung einfügen. Es sind weitere Regelungen für einzelne kleinere arrondierende Außenbereichsflächen getroffen worden.

Mit der nun beabsichtigten Änderung der Satzung soll ein Bereich westlich der Straße Rosental hinter der Hausnummer 8 überplant werden. Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist nach Vorgaben des § 34 BauGB grundsätzlich möglich, allerdings sollen zur Konkretisierung mit der Änderung einzelne Festsetzungen getroffen werden, um eine für alle Seiten klarstellende Planung für die künftigen Gebäude und die zu errichtende Erschließung aufzulegen.

Damit kann eine sinnvolle Nachverdichtung im Ortskern von Nammen erreicht werden.

Inhalt der Änderung

Es werden für das Grundstück konkrete Baugrenzen sowie eine private Erschließung festgesetzt. Desweiteren ist geregelt, dass innerhalb der Baugrenzen neue Gebäude nur als Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten, maximal 2 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 9m in Bezug auf die jeweilige Bezugspunkthöhe (93,5m im nördlichen Abschnitt, bzw. 97,5m im südlichen Abschnitt) zulässig sind. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des Daches bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung (z.B. Attika)) definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch erforderliche technische Anlagen oder Gebäudeteile ist als Ausnahme zulässig.

Die Referenzbezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist der im Plan vermerkte Bezugspunkt mit einer Höhe von 95,3m ü. NHN. Für den nördlichen Abschnitt gilt eine Bezugshöhe von 93,5m ü. NHN und für den südlichen Abschnitt eine Bezugshöhe von 97,5m.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung über die Straße „Rosental“ ist gesichert, in der Straße ist ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Das Niederschlagswasser ist entsprechend abzuführen.

Bodenschutz

§ 1a BauGB sowie § 1 (1) in Verbindung mit § 4 (2) des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) fordern, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Mit der vorgesehenen Satzungsänderung soll eine maßvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht werden, so dass den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen wird, da auf eine Inanspruchnahme anderweitiger Flächen am Siedlungsrand verzichtet werden kann.

Altlasten

Das Gebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe einer Altlastenverdachtsfläche.

Denkmalschutz und Naturschutz

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich kein denkmalgeschütztes Gebäude. Allerdings grenzt direkt nördlich ein Hof von 1840 an, der unter der Nummer 141 in der Denkmalliste der Stadt Porta Westfalica eingetragen ist:

„Hof von 1840. Vierständerbau mit Backsteingefachen und rechtsseitigem massivem Stallanbau. Linke Wand teilweise massiv. Glatter Giebel mit verbretterter Giebelspitze. Rückgiebel 2-fach vorkragend. Giebelspitze verbrettert. Inschrift auf Torbalken und Giebelschwelle. Rote Pfannendeckung. Backhaus wohl noch 18. Jh.. Weiße Gefache mit verbretterten Giebeldreiecken. Ofen vor 15 Jahren entfernt. Teilweise massiv verblendet. Leibzucht hinten massiv erweitert mit halbem Rundwalm, 19. Jh.“

Ein erhaltenswerter Baumbestand wird durch die Neufestsetzung der Baugrenzen nicht berührt. Da die in Rede stehenden Flächen momentan extensiv genutzt werden, ist darüber hinaus davon auszugehen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Es wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Eingrünung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Satzung eine Bebauung hier bereits möglich war.

Die entlang der Nordseite entlang des Änderungsbereichs festgesetzte Grünfläche ist zweireihig mit den in der Innenbereichssatzung angegebenen heimischen Straucharten zu bepflanzen.