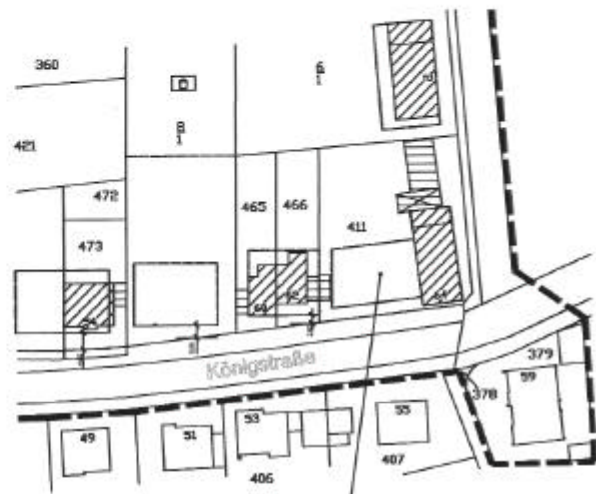


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 Ka-We



Änderung der Baugrenzen  
Flur 5 Westück, Flurstück 411



**Planungserrechtliche Festsetzungen**  
gem. § 9 (1) Abs (3) und (7) BauGB

Art der landlichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

**WR** Wohngebiet

Nach der landlichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (Stärke oder Stärke)

Nach der Wohnfläche **WZ** Wohngebiet

WZ 0,4 Grundflächenzahl WZ 0,7 Grundflächenzahl

Bereiche, Gebäude, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

----- Baugrenze

----- Straße

□ Baugrenzenänderung § 9 (1) 1 BauGB

□ Gebäude § 9 (1) 1 BauGB

⊠ Spielplatz

□ nach Bauvorschriften Grundflächenzahlen

⊠ Grenze der öffentlichen Teilungsbereiche

Planungserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB 11. und § 21 BauGB

⊠ Ortskern

Planungserrechtliche Festsetzungen

WR	⊠
GRZ	0,4
GFZ	0,7
DN	30
SD	Soffitloch

<b>STADT KAMEN</b>
FB Planung und Umwelt
Änderung B-Plan Nr. 3 Ka-We
Maßstab: 1:1000
Datum: 20.04.2004

## Begründung

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE gemäß § 13 Baugesetzbuch für eine Teilfläche im süd-östlichen Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) betrifft das Flurstück Gemarkung Westick, Flur 5, Flurstück-Nr. 411. An dieses Flurstück grenzt südlich die Königstraße, östlich der Holunderweg, nördlich das Flurstück 6/1 sowie westlich das Flurstück 466 an.

Der Bebauungsplan Nr. 3 WE ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.08.1965 in Kraft getreten. Einige Bereiche des Bebauungsplanes sind in den Folgejahren durch die Neuaufstellung von selbständigen Bebauungsplänen in planungsrechtlicher Hinsicht aufgehoben worden.

Ein Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich innerhalb seines Geltungsbereiches. Ein Bebauungsplan ist eine örtliche Satzung, die gegenüber jedermann gilt. Ein Bebauungsplan enthält u.a. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und auch Straßenverkehrsflächen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ganz überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zudem sind Straßenverkehrsflächen und bedarfsorientiert einige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Für den hier in Rede stehenden Bereich ist weiterhin eine 2-geschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ), eine Geschossflächenzahl von 0,7 (GFZ), eine Dachneigung von 30° sowie die Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE sind auf mehreren Grundstücken überbaubare Flächen bzw. Baugrenzen und -linien über damals bereits vorhandene Gebäude gelegt worden. Damit wurde der seinerzeitige Bestand planungsrechtlich gesichert. Zudem wurde über entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen in diesen Fällen städtebaulich maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, indem Baugrenzen flächenmäßig größer als die Bestandsgebäude festgesetzt wurden. Dies gilt auch für das Gebäude auf dem Flurstück 411 und für mehrere weitere Grundstücke am nördlichen Rand der Königstraße. Zwischen den bereits bebauten Grundstücken sowie am südlichen Rand der Königstraße wurden zudem mit Baugrenzen und zum Teil Baulinien überbaubare Flächen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen konnte insgesamt eine homogene und geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Über das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 411, das im rechten Winkel zur Königstraße auf dem Grundstück stand bzw. steht, ist seinerzeit eine überbaubare Fläche gelegt worden, die lediglich eine Erweiterung des Gebäudes von max. 5 m in Richtung Westen ermöglichen sollte. Ansonsten ist nach dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitergehende Bebauung des Flurstücks 411 in Richtung Westen nicht vorgesehen. Insofern ist hier eine typische Baulücke innerhalb der bebauten Ortslage entstanden. Diese Planung steht im Widerspruch zu dem eigentlich Ziel einer homogenen bzw. gleichmäßigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Königstraße.

Durch eine maßvolle Verschiebung und Erweiterung der Baugrenzen bzw. überbaubaren Fläche soll mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Baulückenschließung ermöglicht werden. Gleichzeitig kann mit dieser Änderung erreicht werden, dass bei einer zukünftigen baulichen Nutzung des Flurstücks 411 ein städtebaulich sinnvoller Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Königstraße von mind. 3 m eingehalten wird.

Die Änderungen sind in allen Einzelheiten in dem beigefügten Änderungsentwurf ersichtlich.  
Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 WE werden durch die maßvolle Veränderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 411 nicht berührt. Insofern wird ein Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Kamen, 29.04.2004