STADT DELBRÜCK

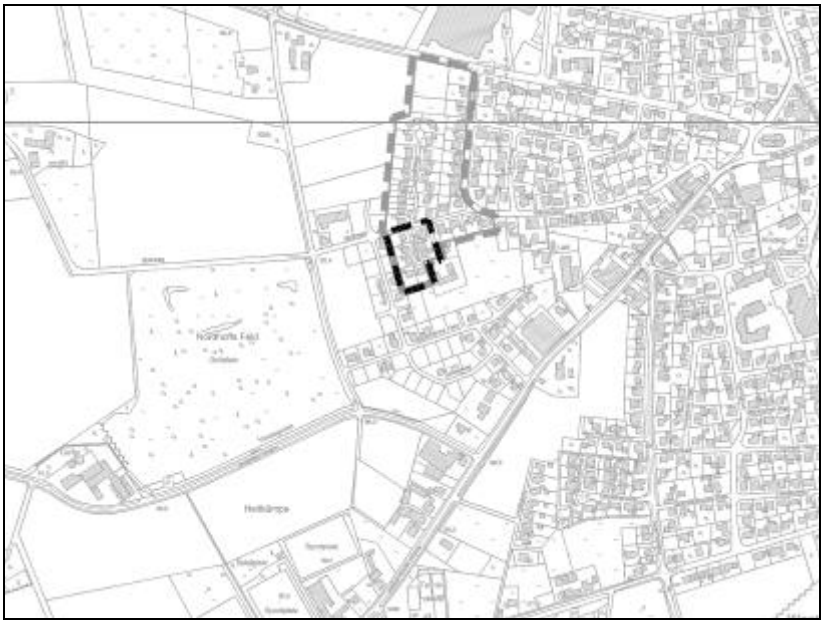
Bebauungsplan Nr. 46 "Malvenweg"
in Delbrück-Westenholz,
1. Änderung

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG **3**

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES **3**

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG **3**

C) PLANUNGSVORGABEN **3**

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **4**

E) ERSCHLIEßUNG **6**

F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG **6**

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 46 „Malvenweg" in Delbrück-Westenholz zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 19.10.2015 bis zum 30.10.2015 einschließlich statt. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.
Im Rahmen der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.11.2015 bis zum 17.12.2015 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m²,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,50 ha liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 28 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 „Malvenweg“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Eigentümerin des Flurstückes 161 in der Flur 28 beabsichtigt, durch den Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses zu einem zweiten Vollgeschoss im Rahmen einer Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird die bisher für das betreffende Quartier festgesetzte eingeschossige Bauweise in eine Zweigeschossigkeit geändert. Die Zustimmung der sich in diesem Bereich befindlichen Nachbarn wurde erteilt.

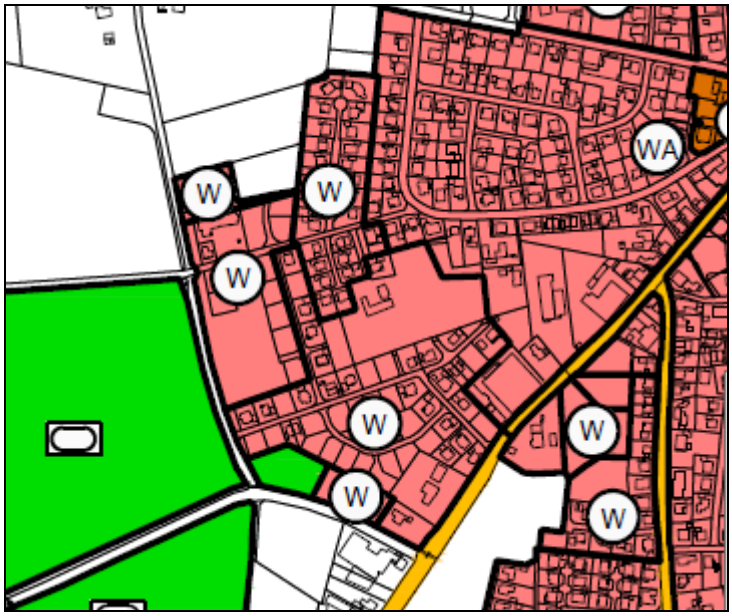
Die aus der Überarbeitung resultierenden Änderungen der übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen denen des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 80 „Böckmanns Feld.

Gegenstand der Planung ist die Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung, so dass die Änderung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13 a BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens erfolgt.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Siedlungsbereich" dar.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die **zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist der Erhalt der das Plangebiet umgebenden kleinteiligen Gebäudestruktur.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger Trauf-, First- und Gebäudehöhen definiert:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, für die aufgeführten Dachformen wie folgt festgesetzt:

Schrägdach / Flachdach (FD = bis zu 5 °einschließlich)

Eingeschossigkeit		Zweigeschossigkeit
minimal	2,75 m	
maximal	4,50 m	maximal 6,50 m

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe des Firstes, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis First, für nachfolgende Dachform wie folgt festgesetzt:

Schrägdach

Eingeschossigkeit		Zweigeschossigkeit
minimal	6,50 m	
maximal	9,50 m	maximal 9,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, für nachfolgende Dachformen wie folgt festgesetzt:

Flachdach

Eingeschossigkeit		Zweigeschossigkeit
minimal	6,00 m	
maximal	7,00 m	maximal 9,00 m

Pultdach

Eingeschossigkeit		Zweigeschossigkeit
minimal	6,00 m	
maximal	7,50 m	maximal 9,00 m

Durch v.g. Vorgaben, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung auf den Änderungsbereich übertragen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Mit dieser Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer gleichzeitigen Lage parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.
Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus der folgenden Liste anzulegen:
Stieleiche, Roterle, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Haselnuss, Traubenkirsche (prunus padus), Aschweide (salix cinerea) und Wasserschneeball.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, max. 0,50 Meter hoch, möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, durch Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten), an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz, bis 1,80 m hoch, mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht zu bepflanzen sind.

Zur Minderung des Eingriffes und zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum aus der nachfolgenden Liste anzupflanzen:
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbaum (als Hochstamm).

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den vorhandenen „Boikweg“.
Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in der angrenzenden Straße vorhanden sind, sichergestellt.

F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13 a Abs. 2 Zf. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsbereiches bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, den 25.02.2016
Der Bürgermeister

gez. Peitz