

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 72 "Klosterweg" in Delbrück-Anreppen, 2. Änderung

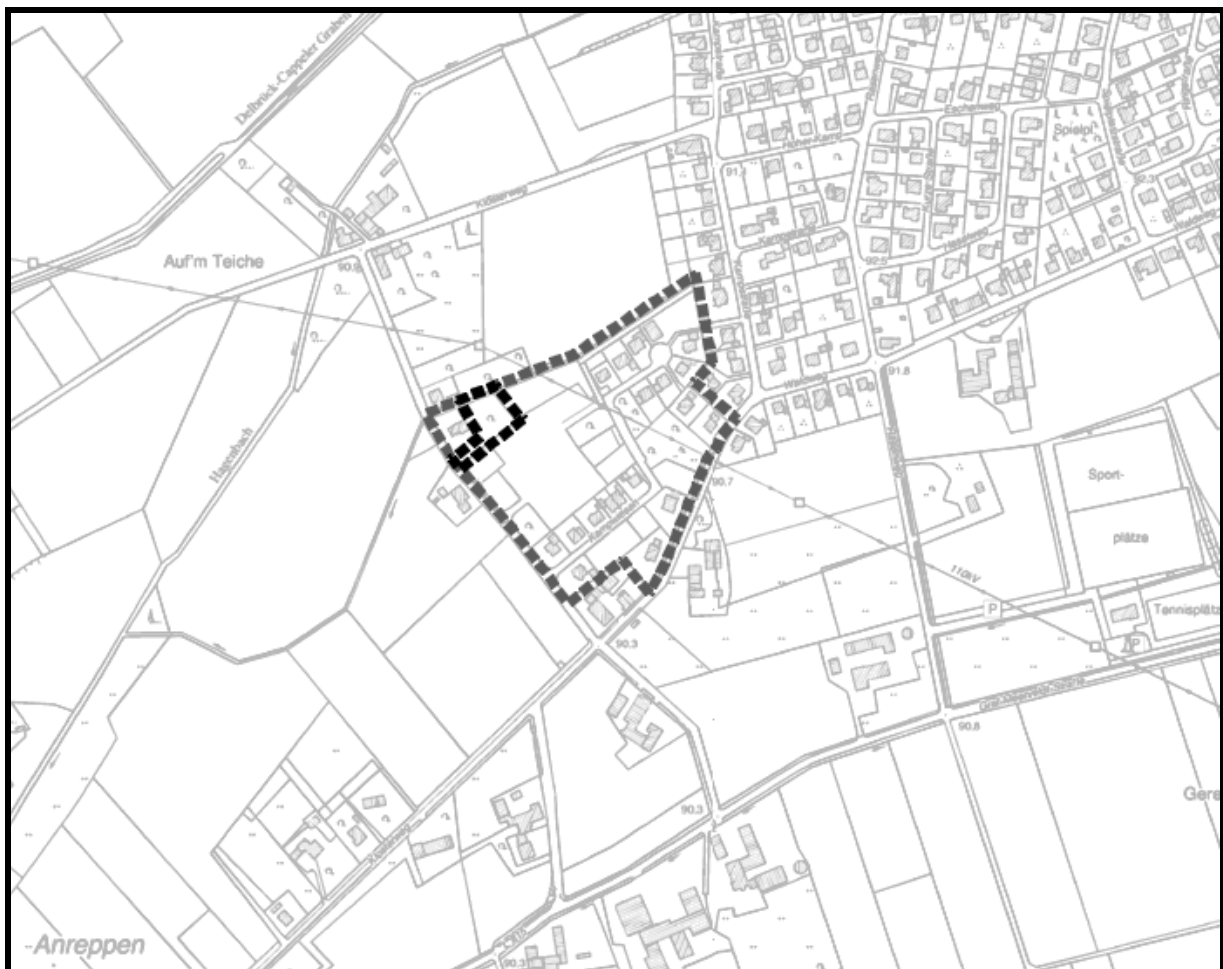
BEGRÜNDUNG

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	4
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
E) ERSCHLIEßUNG.....	7
F) GRÜNFLÄCHE	8
G) HINWEISE	8
H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Klosterweg“ in Delbrück-Anreppen zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 25.06.2019 einschließlich statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgebracht, die im weiteren Verfahrensverlauf abgewogen werden.

Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 06.09.2019 bis zum 07.10.2019 einschließlich.

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

- die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Wege der Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeiten,
- 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,
- 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 und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 § 13a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,12 ha liegt in der Gemarkung Anreppen, Flur 2 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 „Klosterweg“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer des Flurstückes 313 in der Flur 2, Gemarkung Anreppen, zur Größe von 2.499 m² beantragt, zur besseren Ausnutzbarkeit seines Grundstückes im östlichen Bereich eine zusätzliche überbaubare Fläche auszuweisen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbestand, so dass dem v.g. Antrag entsprochen werden soll.

Die Planung sieht die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 356 m² sowie im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche von ca. 141 m² vor. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße „Klosterweg“ über eine private Straßenverkehrsfläche.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls zum Anlass genommen, die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Niederschlagswasserversickerung zu konkretisieren und zur Höhenentwicklung den aktuellen Formulierungen anzupassen, von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) abzusehen und im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen Vorgaben zur Dach- und Oberflächengestaltung aufzunehmen.

C) PLANUNGSVORGABEN

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



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



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

Nördlich zum Plangebiet verläuft das namenlose Gewässer 516.

Nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Salzkotten-Delbrück, LH-11-1858 (Mast 034-035).

Nachfolgend aufgeführte Hinweise des Netzbetreibers Avacon Netz GmbH, Salzgitter, sind zu beachten und einzuhalten:

„Die Abstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Salzkotten-Delbrück, LI-I-1 1-1858 (Mast 034-035) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.

Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage- und Profilplan.

Arbeiten, Planungen und Bauungen im Leitungsschutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z.B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbe-
reich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV eingehalten werden.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Anschrift:

Avacon Netz GmbH

Region West

Betrieb Spezialnetze

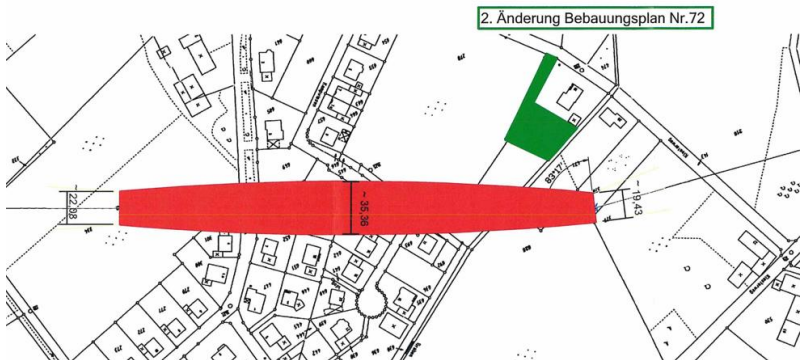
Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

Telefon:

+491 70/6 48 47 51 (H. Karwicki)

Salzgitter, den 24. Juni 2019



D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher ein „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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- 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 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus) und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist der Erhalt der das Plangebiet umgebenden kleinteiligen Gebäudestruktur.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt wie bisher eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Möglichkeiten durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, auf minimal 2,75 m und maximal 6,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) ist zulässig.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf minimal 6,50 m und maximal 9,50 m sowie für Pult- und Flachdächer auf minimal 5,00 m und maximal 7,00 m festgesetzt.

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

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) wird die in dem Gebiet vorhandene Siedlungsstruktur aufgenommen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

Bei der Ausführung eines einhöftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 Meter betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen der geplanten Höhe des Klosterweges (s. entsprechender Eintrag in der Planzeichnung) bzw. der fertigen Straße und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden.

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen und der privaten Straßenverkehrsfläche nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nichtüberbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgärten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, der nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen ist.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 2. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Änderungsbereiches wird angebunden an den vorhandenen „Klosterweg“ eine private Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 4,00 m hergestellt. Zur Orientierung werden die geplanten Ausbauhöhen des „Klosterweges“ durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung angegeben.

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das im „Klosterweg“ vorhandene Leitungsnetz.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Klosterweg“ durch das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, mit Datum vom 15.07.2009 eine Baugrunderkundung/Hydrogeologische Untersuchung durchgeführt worden. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des v.g. Gutachtens.

Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens wird folgende Festsetzung getroffen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Zur Verdeutlichung enthält der Bebauungsplan eine schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tieferreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsanlagen für die befestigten Flächen der privaten Zufahrt auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

Auf das Bodengutachten des IB Kleegräfe, Lippstadt, vom 15.07.2009 sowie dessen Berücksichtigung bei Baumaßnahmen wird ausdrücklich verwiesen.

Leitungsrecht

Auf der privaten Verkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dazu gehört auch die Telekom Deutschland GmbH, welche die anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erschließt.

Im Bebauungsplan kann das Leitungsrecht nur planerisch geregelt werden. Eine verbindliche grundbuchliche Sicherung ist nur außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung möglich.

F) GRÜNFLÄCHE

In Fortführung des östlich angrenzenden Grünstreifens sowie zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des nördlich verlaufenden namenlosen Gewässers 516 wird im nördlichen Änderungsbereich eine „öffentliche Grünfläche“ zur Größe von ca. 141 m² festgesetzt.

G) HINWEISE

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13a 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 § 13a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur **natur-schutzrechtlichen 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 07.11.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz