

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 65 "Liplinger Heide" in Delbrück-Lipling, 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	4
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
E) ERSCHLIEßUNG.....	6
F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 65 „Lipplinger Heide“ in Delbrück-Lippling zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 17.10.2017 bis zum 02.11.2017 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die im Rahmen dessen vorgebrachte Stellungnahme des Kreises Paderborn zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in die weitere Planung integriert.

Die Offenlage bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 22.11.2017 bis zum 22.12.2017 einschließlich statt. Über die vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 25.01.2018 entschieden.

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 im Wege der Intensivierung 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 § 13 a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,28 ha liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 14 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 „Lipplinger Heide“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Eigentümer des Flurstückes 21 in der Flur 14 beabsichtigen, das nördlich im Änderungsbereich gelegene zweigeschossige Bestandsgebäude um einen Anbau in westlicher Richtung zu erweitern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens wurde beabsichtigt, im nördlichen Bereich des hier in Rede stehenden sowie aus städtebaulichen Gründen zusätzlich des östlich angrenzenden Flurstückes die überbaubare Grundstücksfläche des WA-Gebietes auszudehnen und anstatt der bisherigen eingeschossigen Bauweise für den gesamten Geltungsbereich dieser Änderung festzusetzen. Damit einhergehend war die Festsetzung einer max. Außenwandhöhe der Traufe auf 6,50 m geplant.

In seiner Sitzung am 05.10.2017 hat der Rat der Stadt Delbrück festgelegt, dass für den südlichen Teil des Änderungsbereiches wie bisher eine eingeschossige Bauweise gelten soll, so dass die Änderung der Geschossigkeit und der Außenwandhöhe der Traufe lediglich den nördlichen Teilbereich betrifft.

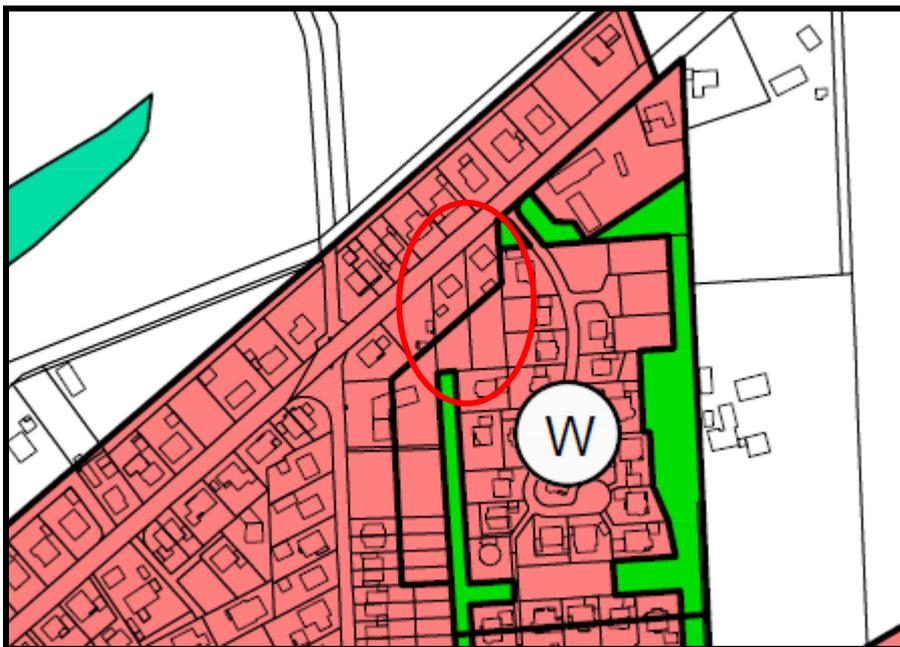
Die übrigen Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) 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.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt im nördlichen Teil eine zweigeschossige und im südlichen Teil eine eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

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

Die **Bauweise** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, in dem eine **zweigeschossige** Bebauung möglich ist, die **Außenwandhöhe der Traufe**, Schnittpunkt Außenwand mit der Unterkante Dachsparren, wie bisher auf minimal 2,75 m und zur Realisierung der Zweigeschossigkeit auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, in dem ausschließlich eine **eingeschossige** Bebauung möglich ist, die **Außenwandhöhe der Traufe**, Schnittpunkt Außenwand mit der Unterkante Dachsparren, wie bisher auf minimal 2,75 m und auf maximal 3,75 m festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First, wie bisher auf minimal 7,00 m und maximal 9,00 m festgesetzt.

Durch v.g. Vorgaben sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO Zur Reduzierung des Parkdrucks sind pro Wohngebäude zwei Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen

Als Dachform ist wie bisher das Sattel- oder das Krüppelwalmdach zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Schlepp- und Satteldachgauben sowie Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m von der Oberkante Dachansatz bis Traufkante der Dachgaube bzw. des Dacheinschnittes betragen.

Andere Gaubenformen sind nicht zulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straße bis zur Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, liegen.

Äußere Gestaltung von Wohngebäuden

Erweiterungen der Wohngebäude sind der vorhandenen Bausubstanz anzupassen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen. In speziellen Fällen (z.B. bei Eckgrundstücken) ist sie sinngemäß der übrigen Bebauung anzupassen.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen.

Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 0,80 m hoch) zugelassen. Grenzt eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche - durch die Gebäudeaufstellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrasse, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - mit Holzpalisaden oder -lamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht zu bepflanzen sind.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 1. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt wie bisher über vorhandene Straßenverkehrsflächen. Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind, sichergestellt.

Aufgrund einer Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH werden folgende Hinweise aufgenommen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

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 **natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Bei dem von der Änderung der Festsetzungen betroffenen Bereich handelt es sich um zwei jeweils mit einem Wohngebäude bebaute Grundstücke inmitten eines Siedlungsbereiches mit geringfügigen Gehölzstrukturen an der westlichen Grenze. Diese Fläche stellt keinen potenziellen Nahrungsraum dar und ist zudem eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Wohnbebauung geprägt sind.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten,
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Delbrück, den 25.01.2018

Der Bürgermeister

gez. Peitz