

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1 "Kirchbreite" in Delbrück-Boke, 4. Änderung

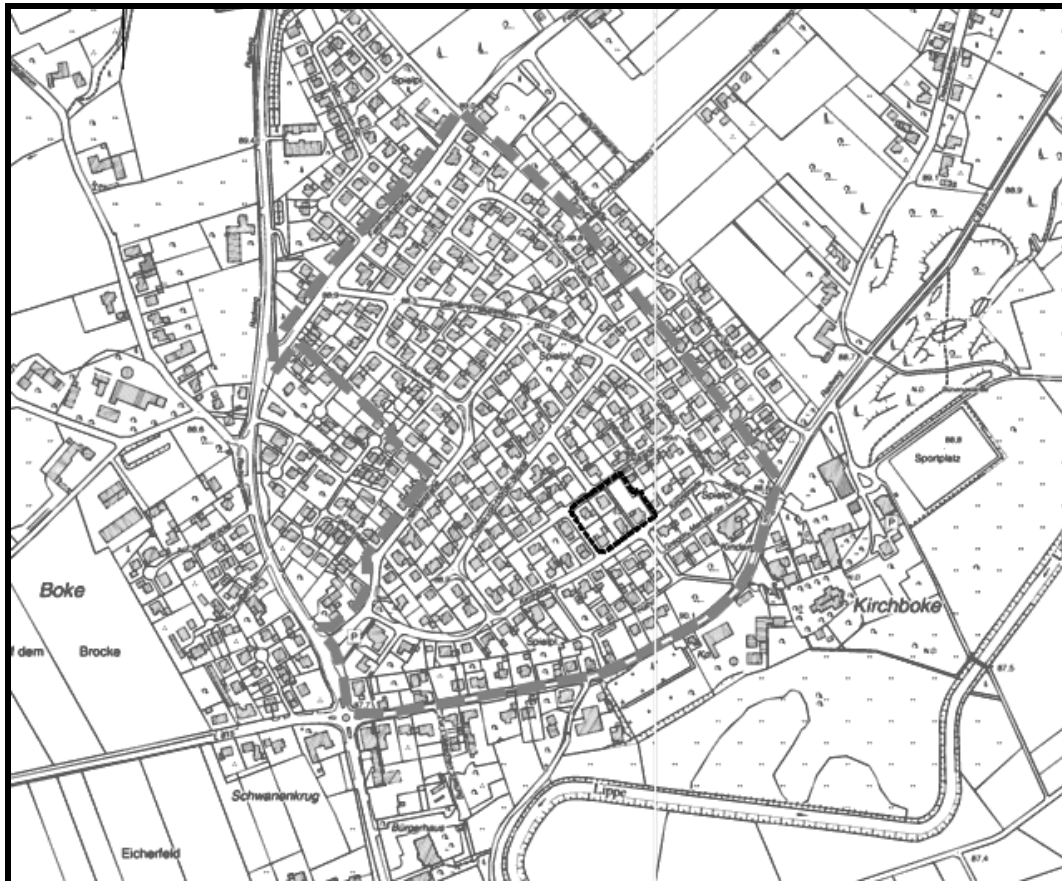
BEGRÜNDUNG

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) HINWEISE	7
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Kirchbreite“ in Delbrück-Boke zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 06.02.2018 bis zum 20.02.2018 einschließlich statt.

Die Durchführung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.03.2018 bis zum 19.04.2018.

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 0,43 ha liegt in der Gemarkung Boke, Flur 8 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kirchbreite“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Zur besseren Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke beantragen die Eigentümer der Flurstücke 703 und 704 in der Flur 8, die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher „I“ auf nunmehr „II“ zu ändern.

Darüber hinaus hat sich die westlich angrenzende Nachbarschaft dafür ausgesprochen, die Änderung der Geschossigkeit für das gesamte Quartier vorzunehmen.

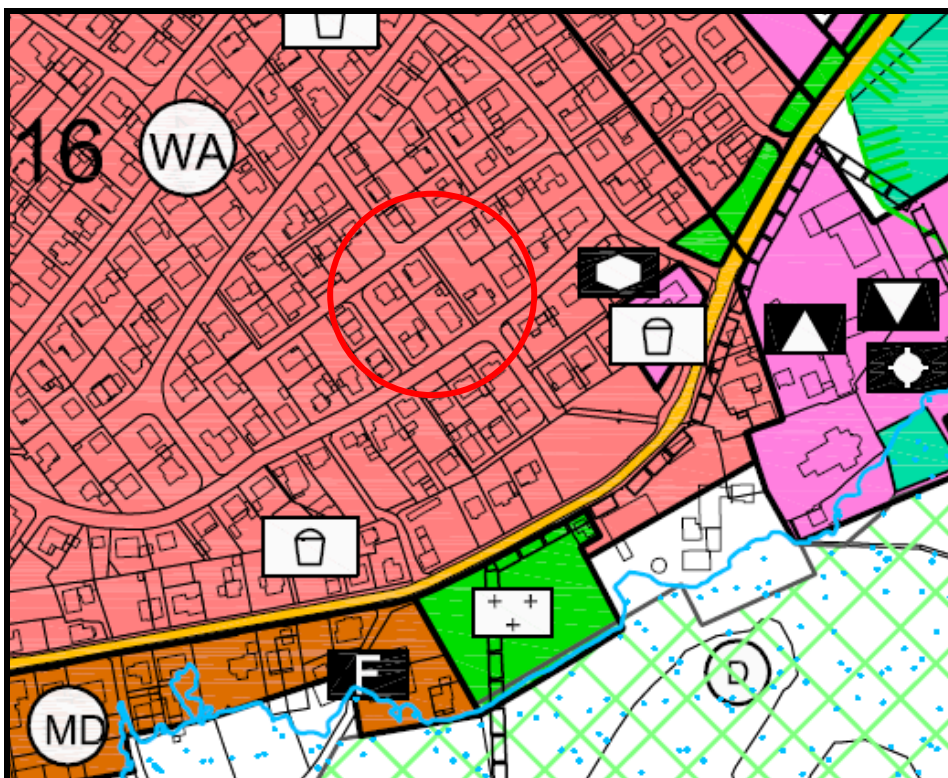
Da es sich bei dieser Änderung um die Fortführung der im östlich angrenzenden Bereich bereits festgesetzten Zweigeschossigkeit handelt, wird dem Antrag aus städtebaulichen Gründen entsprochen.

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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an **Wohneinheiten** festgelegt. Ziel ist ein städtebaulicher Übergang von bestehender zu neuer Bebauung mit einer klein-

teiligen Gebäudestruktur. Es wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

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 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Es wird auf der Grundlage der Dachneigung eine Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, von mindestens 2,75 Metern und höchstens 4,50 Metern festgesetzt. Dieses gilt, solange das Gebäude ein geneigtes Dach mit einer größeren Neigung als 25° aufweist.

Liegt die Dachneigung bei höchstens 25° bzw. handelt es sich um ein Flachdach, werden eine minimale Traufhöhe von 2,75 Metern und eine maximale Traufhöhe von 6,50 Metern festgesetzt (bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung). Die städtebauliche Zielsetzung ermöglicht jedem Grundstückseigentümer eine sinnvolle Gebäudeentwicklung bei einheitlichen Höhenvorgaben, so dass eine städtebauliche Situation entstehen kann, die das Zusammenspiel unterschiedlicher Gebäudekörper trägt. Unbenommen der Festsetzung bleibt eine Überschreitung der Außenwandhöhe auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Für die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wird ebenfalls eine Unterteilung der Festsetzungen vorgenommen (gilt nicht für Flachdächer).

Bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,35 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 Metern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bauliche Entwicklung von geneigten Dächern entsprechend der Dachneigung zu steuern, um einerseits die vorhandenen dörflichen Strukturen aufzugreifen und andererseits mit den nachfolgend beschriebenen Maßen der baulichen Nutzung die aktuellen baulichen Vorstellungen realisieren zu können. Deshalb ist bei der Errichtung eines geneigten Daches von 6° bis einschließlich 25° Dachneigung eine minimale Gebäudehöhe von 6,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern einzuhalten. Diese Festsetzung ermöglicht besonders die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern. Da sich die Wirkung dieser Gebäude anders darstellt als bei Gebäuden mit geneigten Dächern, wird diese Höhenbeschränkung aufgenommen. Die Festsetzung einer minimalen Höhe soll der städtebaulichen Einheitlichkeit dienen. Unterschiedliche Höhenentwicklungen erzeugen eine ungeordnete städtebauliche Situation, so dass große bauliche Versprünge entstehen könnten. Dies ist nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhüftige Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 Metern gelten.

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.

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

Für **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) wird Folgendes festgesetzt:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sind die so angeordneten Garagen und überdachten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Mit v.g. Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden, da es Ziel der Stadt Delbrück ist, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze sind im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. Sichtbeziehungen zu Einfahrten sind zu berücksichtigen.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Sollte das Dach als einhäufiges Pultdach ausgeführt werden, darf der Versatz vom obersten Gebäudeabschluss bis zum zweiten Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° 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 über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke als Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Oberflächengestaltung

Potentielle Stell- und Bewegungsflächen sind so auszuführen, dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass anfallendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt. Durch geeignete Entwässerungseinrichtungen ist mittels Rohrleitungen ein Anschluss dieser Flächen an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen.

Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 4. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet. Die verkehrstechnische Erschließung wird über die nördlich und nordwestlich verlaufende Professor-Wilmers-Straße bzw. die südlich verlaufende Straße „Kirchbreite“ gewährleistet. Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers sind durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind, sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Es wird davon ausgegangen, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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 Abzweigkästen 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.

F) HINWEISE

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

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

Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

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

G) 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 fünf jeweils mit einem Wohngebäude bebaute Grundstücke sowie um ein nicht bebautes Grundstück inmitten eines Siedlungsbereiches mit gärtnerischer Nutzung. 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 05.07.2018

Der Bürgermeister

gez. Peitz