

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 89 "Schlinger Straße West" in Delbrück-Hagen, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Offenlage gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 „Schlinger Straße West“ in Delbrück-Hagen zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.04.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im Wege des vereinfachten Verfahrens geändert. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hagen und wird begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze (tlw.) des Flurstückes 127 in der Flur 11.

Im Osten: Durch die westliche Grenze (tlw.) des Flurstückes 286 in der Flur 8 (Schlinger Straße).

Im Süden: Durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 53 in der Flur 12, verlängert bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 15 in der Flur 12, die westliche Grenze des Flurstückes 15 in der Flur 12 sowie die südliche Grenze des Flurstückes 46 in der Flur 12.

Im Westen: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 46 in der Flur 12.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 89 „Schlinger Straße West“ wurde auf Wunsch der Anliegerschaft ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der seinerzeit gewählte Standort befand sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Delbrück und konnte aufgrund des mangelnden Einverständnisses der Eigentümerin nicht realisiert werden.

Der nunmehr vorgeschlagene Standort des Kinderspielplatzes wurde mit dem Eigentümer der Fläche abgesprochen und bietet sich auch aus sicherheitstechnischen Gründen an.

Weitere Änderungen von Festsetzungen werden nicht durchgeführt.

C) PLANUNGSVORGABEN

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

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück wird der Bereich als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen.

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

Der Bereich grenzt im Westen direkt an das per Ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Detmold vom 06.01.2004 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Haustenbaches. Die westliche Bauzeile befindet sich innerhalb des als „Überflutungsgebiet“ dargestellten Bereiches.

Bei dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme der vorhandenen Bauzeile westlich der Schlinger Straße und der von Nord nach Süd verlaufenden Gehölzreihe derzeit um Acker- bzw. Weidefläche.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,6.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 2,75 m	
maximal 4,00 m	maximal 6,00 m
gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.	

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Firsthöhe:

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 6,50 m	
maximal 9,50 m	maximal 9,50 m
gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis First.	

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen die Errichtung eines Pultdaches sowie die Festsetzungen zur zweigeschossigen Bauweise auch die Errichtung eines Flachdaches, jedoch unter Ausschluss eines Staffelgeschosses, ermöglichen.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbebauung überwiegend aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

Der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die verhältnismäßig klein geschnittenen Grundstücke und der guten Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses entsprochen.

Die Straßenverkehrsflächen werden auf das äußerst notwendige Maß dimensioniert.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Mindesthöhe der EG-Fußboden-Rohdecke 86,60 mNN betragen.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

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 nicht überbaubare Fläche – durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) – an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch – z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Von einer Festsetzung der Firstrichtung und Dachneigung wird abgesehen. So wird dem Grundstückseigentümer bzw. späteren Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die Nutzung regenerativer Energien individuell umzusetzen.

Garagen und Nebenanlagen

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

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

E) ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Bereich über eine Anbindung an den „Buchsbaumweg“ sowie im Osten über eine weitere Anbindung an die „Schlinger Straße“.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 7,50 m, die in südlicher Richtung bis zur derzeitigen Bebauungspiangrenze verläuft, so dass bei einer potenziellen Erweiterung eine Fortführung der Straße vorgenommen werden kann und im Süden des Plangebietes in östlicher Richtung abknickend in einem 5,00 m breiten Stichweg mündet. Die geplante Straße wird mit einer ca. 4,00 m breiten Fahrgasse verkehrsberuhigt ausgebaut und mit seitlichen Sickermulden versehen. Der Stichweg wird mit wasserdurchlässigem Pflaster erstellt.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind.

Kanalisation

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im „Buchsbaumweg“.

Durch die Erweiterung der Zentralkläranlage Delbrück ist die Abwasserreinigung für diese Wohngebietserweiterung gesichert.

Gem. § 51 a) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der Niederschlagswasserversickerung wurde durch das Ing.-Büro Kleegräfe, Lippstadt, die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung und einer ingenieurgeologischen Baugrunderkundung vorgenommen.

Das Gutachten vom 27.11.2003 stellt fest, dass die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten. Lt. Gutachten stellt die dezentrale Muldenversickerung eine zulässige Versickerungsmöglichkeit dar.

Da das vorliegende Gutachten nicht den gesamten Planbereich erfasst, hat die Stadt Delbrück erneut ein Bodengutachten erstellen lassen. Das ebenfalls durch das Ing.-Büro Kleegräfe erarbeitete Gutachten vom 27.07.2009 stellt nach wie vor fest, dass die dezentrale Muldenversickerung eine zulässige Versickerungsmöglichkeit darstellt.

Daraus ergeben sich folgende Vorgaben:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsflächen/Mulden sind in einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze (mit Ausnahme der Straßengrenze) und von 3,00 m zu Gebäuden/Bauwerken anzulegen.
- Das Niederschlagswasser der Straßenflächen ist über seitliche Mulden abzuführen und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Grundstücke, welche direkt an den „Buchsbaumweg“ angrenzen, erhalten einen Anschluss an die öffentliche vorhandene Regenwasserkanalisation.

Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird gem. DVGW Bl. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	2,38 ha
-----------------------------------	---------

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca.	0,97 ha
--------------------------	---------

nicht überbaubaren Flächen ca.	1,11 ha
--------------------------------	---------

Grünfläche	0,05 ha
------------	---------

Straßenverkehrsfläche ca.	0,25 ha
---------------------------	---------

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der Verlegung des Standortes des Kinderspielplatzes.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, im April 2010

Der Bürgermeister

gez. Peitz