

STADT DELBRÜCK

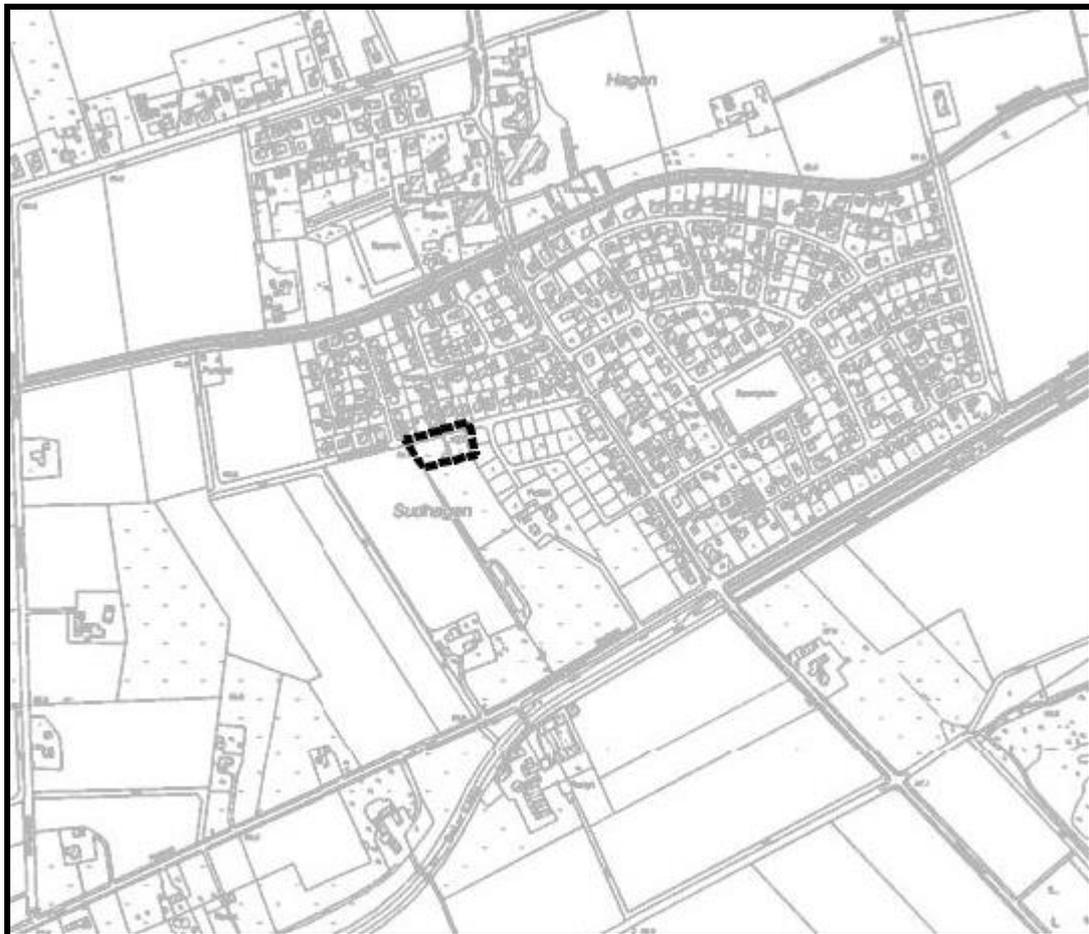
Bebauungsplan Nr. 116 "Buchsbaumweg-Süd" in Delbrück-Hagen

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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 | 5 |
| E) ERSCHLIEßUNG | 7 |
| F) HINWEISE | 7 |
| G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 7 |
| H) STÄDTEBAULICHE DATEN | 8 |

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Buchsbaumweg-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 21.01.2019 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Stellungnahmen des Kreises Paderborn, der Dt. Glasfaser und der Dt. Telekom wurden in die weitere Planung integriert.

Die Durchführung der Offenlage bzw. die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 04.04.2019 bis zum 06.05.2019 einschließlich.

Über die während der v.g. Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 23.05.2019 nach Abwägung sämtlicher Belange entschieden.

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB eine befristete Regelung eingeführt, mit der vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse für Wohngebiete bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht wird. Mit der Neuregelung wird die Außenentwicklung im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereiches erleichtert; die Anwendbarkeit dieses beschleunigten Verfahrens ist nur für solche Flächen gegeben, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Wie bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfallen auch in diesem Verfahren gem. § 13b BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da die v.g. Zulässigkeitsvoraussetzungen in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13b BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,25 ha liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 12, und ist aus vorstehendem Lageplan ersichtlich.

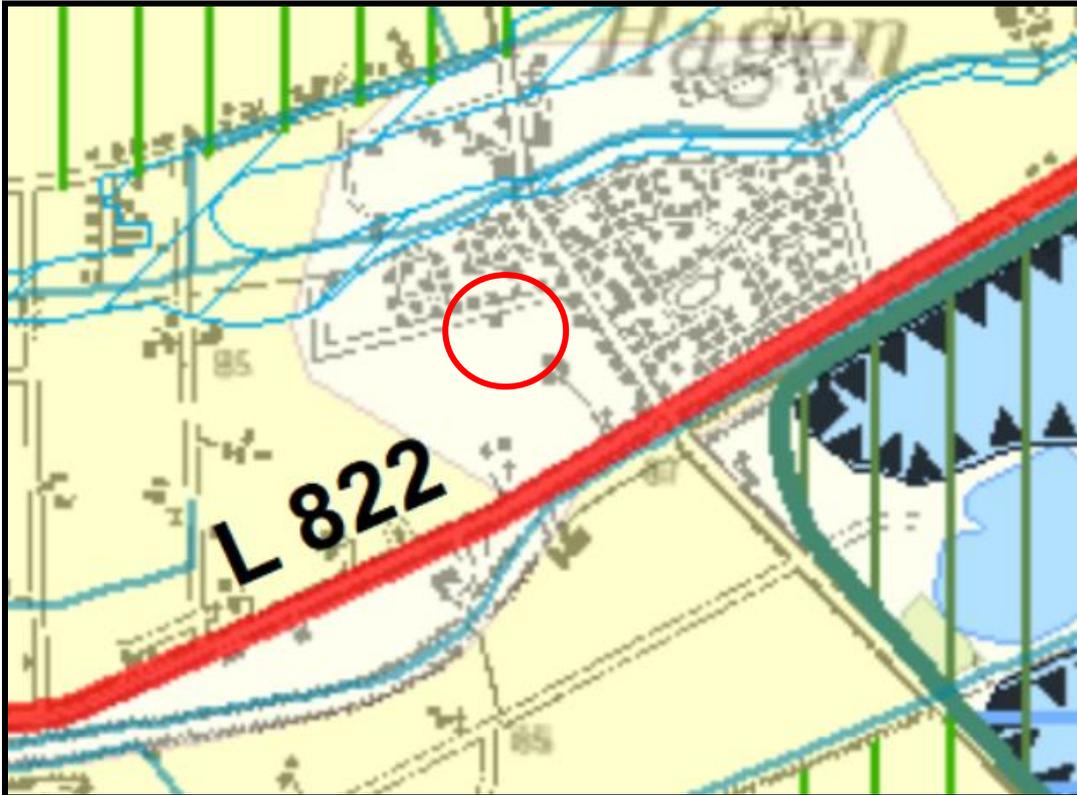
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier zusätzlicher Wohngebäude auf dem bereits teilweise bebauten Flurstück 13 in der Flur 12, Gemarkung Hagen, zur Größe von 2.487 qm.

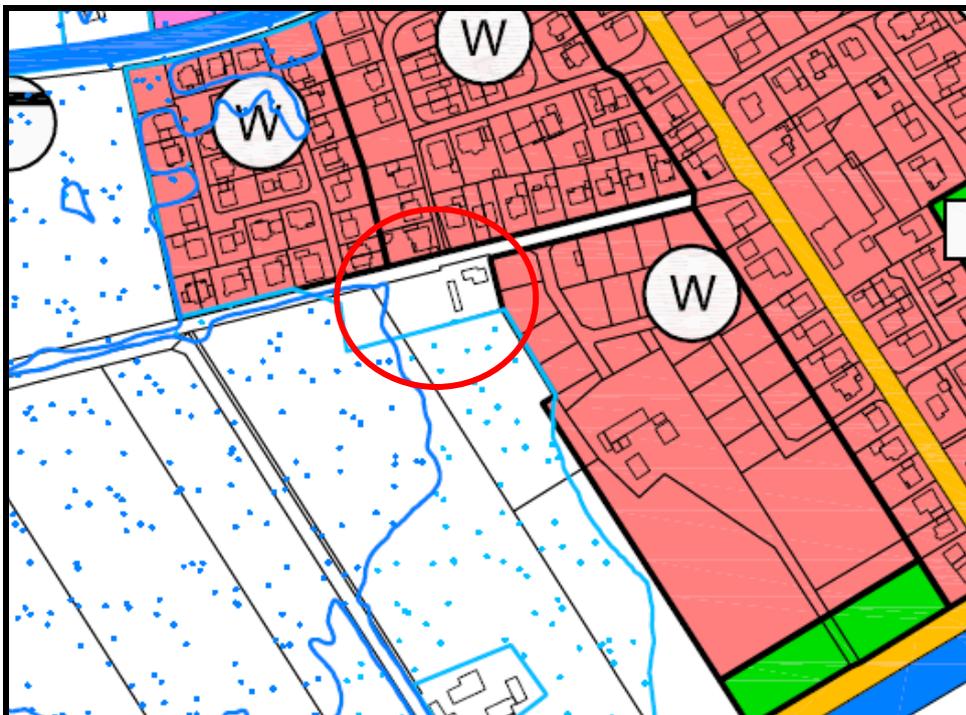
In Fortführung der bereits nördlich und südlich des Buchsbaumweges bestehenden Wohnbebauung bietet es sich städtebaulich an, diesen Bereich als Wohnbaufläche zu entwickeln. Zudem ist bereits im Rahmen der Planung zum südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 „Schlinger Straße West II“ erwähnt, dass langfristig beabsichtigt ist, die Wohnbebauung in südlicher Richtung zum hier in Rede stehenden Flurstück zu erweitern.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.



Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im hier angewandten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Zu beachten ist jedoch, dass auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vorab bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen ist, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Im vorliegenden Planfall hat die Bezirksregierung Detmold bereits mit Schreiben vom

06.08.2018 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

In westlicher Richtung grenzt der Planbereich an das mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 04. Dezember 2017 festgesetzte Überschwemmungsgebiet Haustenbach/Glenne.

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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgenommen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 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 für das Bebauungsplangebiet 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 kleinteiligen Gebäudestruktur. Es wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird weiterhin das **Maß der baulichen Nutzung** definiert:

Es wird auf der Grundlage der Dachneigung eine Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, von mindestens 3,25 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 3,25 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 der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wird ebenfalls eine Unterteilung des Bebauungsplans vorgenommen.

Bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,50 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 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 die Wirkung dieser Gebäude sich 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 einhäufige Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Durch v.g. Vorgaben, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung überwiegend aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf das Plangebiet übertragen.

Der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 entsprochen.

Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gelten Baugrenzen, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Erschließungsstraße realisiert wird.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Damit 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 Grundstückseinfahrten und zur Straßenbegrenzungslinie sind zu berücksichtigen.

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen sind, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 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 errichtet werden, darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem 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. 0,60 Meter über Oberkante Baustraße bzw. max. 0,50 Meter über Oberkante fertig ausgebaute 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 bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

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.

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um die Fortführung der bereits nördlich und südlich des Buchsbaumweges bestehenden Wohnbebauung.

Die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgt unter Einbeziehung einer ca. 64 qm großen, bisher zum Grundstück Buchsbaumweg 15 gehörenden Fläche über den nördlich verlaufenden „Buchsbaumweg“.

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers sind durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind, sichergestellt.

Die Dt. Telekom und die Dt. Glasfaser weisen darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien bzw. Glasfaser-Versorgungsanlagen befinden. Im Zuge der Bauausführung sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Dt. Telekom bzw. der Dt. Glasfaser zu führen.

F) 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, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

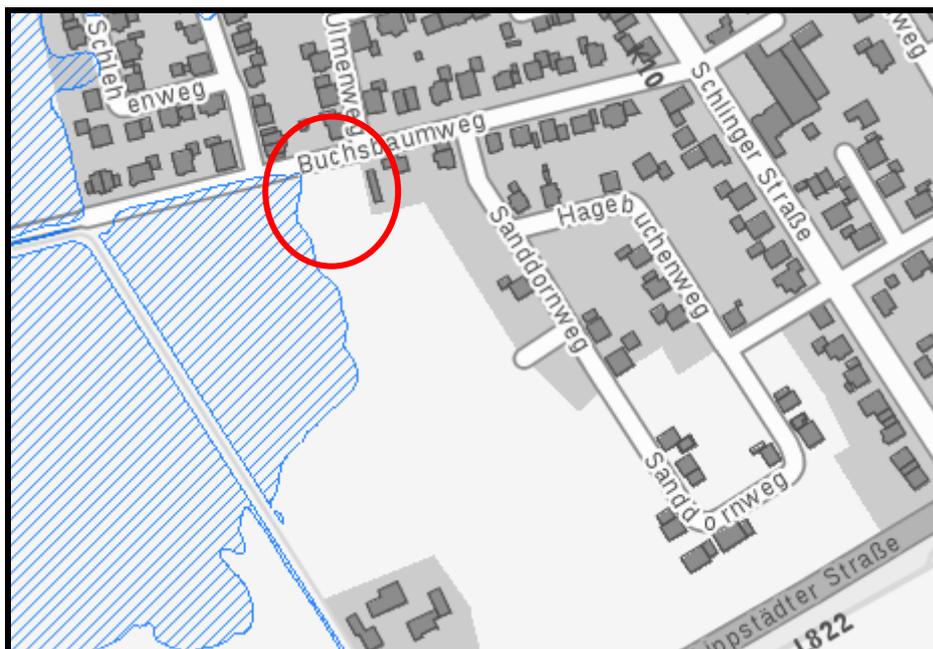
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

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

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Belange des Hochwasserschutzes

In westlicher Richtung grenzt der Planbereich an das mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 04. Dezember 2017 festgesetzte Überschwemmungsgebiet Haustenbach/Glenne.



Auszug aus Gesamtübersicht der Überschwemmungsgebiete in OWL, Bezirksregierung Detmold

Zur Sicherstellung der Belange des Hochwasserschutzes wird festgesetzt, dass der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Teil des Überschwemmungsgebietes von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

2. Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder 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.

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 hier in Rede stehenden Planbereich handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes bzw. als Grünland genutztes Grundstück. Diese Fläche stellt keinen potenziellen Nahrungsraum dar.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung 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.

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 2.492 qm

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 901 qm

nicht überbaubaren Flächen ca. 1.454 qm

Straßenverkehrsfläche ca. 64 qm

Überschwemmungsgebiet ca. 73 qm

Delbrück, den 23.05.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz