

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 73 "Schäfermeyer" in Delbrück-Boke, 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	5
E) ERSCHLIEßUNG.....	7
F) HINWEISE	7
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....	8

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat seine Entscheidungsbefugnisse für die Dauer der Feststellung einer epidemischen Lage von landesweiter Tragweite auf den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss übertragen. In dieser Funktion hat der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 „Schäfermeyer“ in Delbrück-Boke zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 12.08.2020 bis zum 26.08.2020 wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Durchführung der Offenlage bzw. die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 26.11.2020 einschließlich. Im Rahmen der Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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 Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung,
- 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 0,05 ha liegt in der Gemarkung Boke, Flur 7 und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schäfermeyer“.

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch eine bebaute Wohnbaufläche, im Norden durch das Areal einer Kindertagesstätte, im Südosten durch einen Grünstreifen und im Südwesten durch die „Von-der-Recke-Straße“ begrenzt.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Nachdem der Eigentümer des Flurstückes 1239 in der Flur 7, Gemarkung Boke, zur Größe von 413 m² das südöstlich angrenzende Flurstück 1240 zur Größe von 56 m² erworben hat, beantragt er, zur Errichtung eines Doppelhauses die Ausnutzbarkeit seines Grundstückes durch Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3 m in südöstlicher Richtung zu erhöhen.

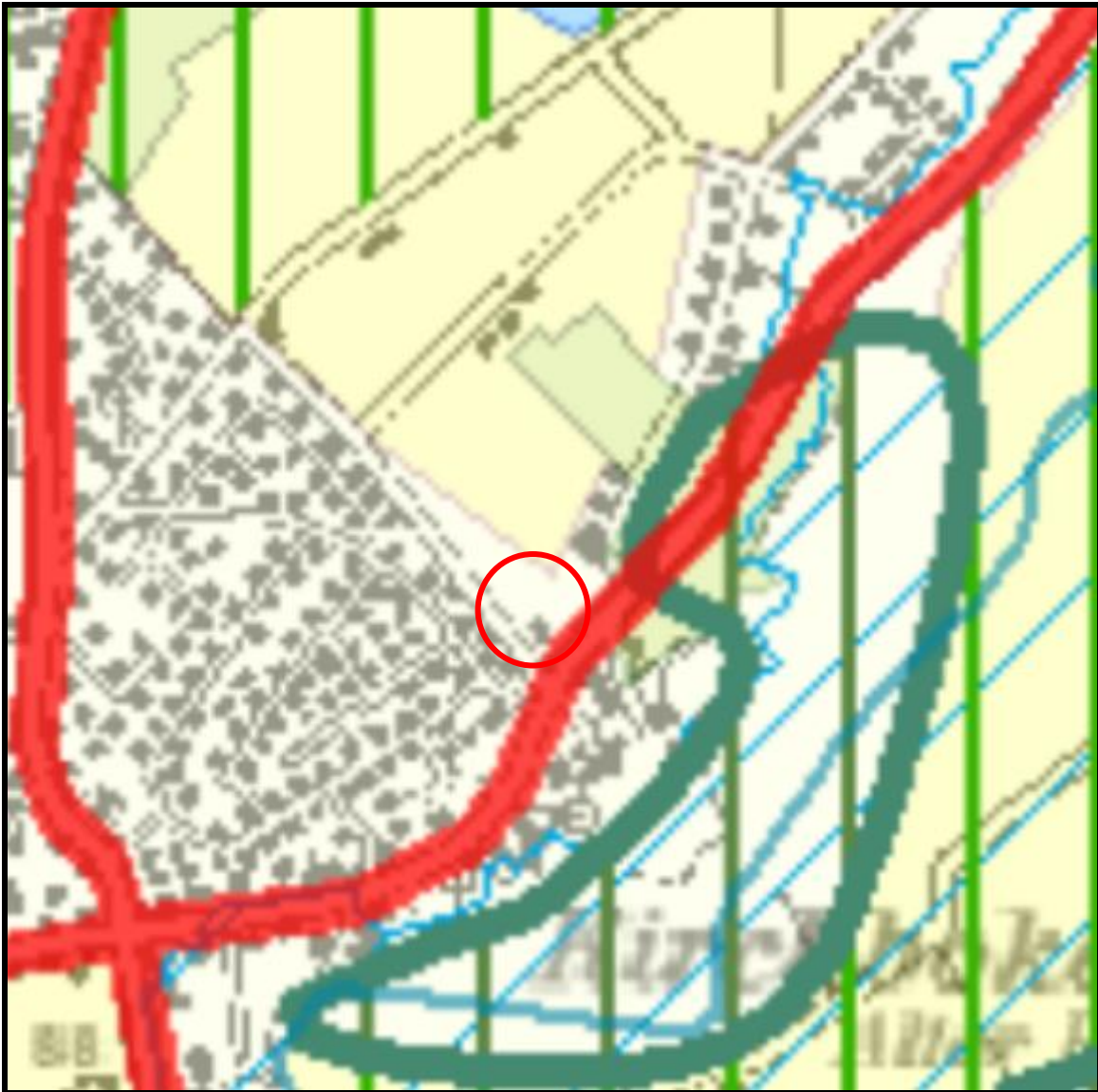
Da es sich hier um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand handelt, soll dem v.g. Antrag entsprochen werden.

Neben der beantragten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 1239 wird die Ausweisung einer „Grünfläche“ auf dem Flurstück 1240 in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ geändert.

Die für diesen Bereich bisher geltenden textlichen Festsetzungen behalten inhaltlich im Wesentlichen 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.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, TA Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
4. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
5. 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.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt wie bisher eine max. eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

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 vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, auf minimal 2,75 m und maximal 4,25 m festgesetzt. Eine Überschreitung auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) ist zulässig.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf minimal 7,00 m und maximal 9,50 m festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe berechnet sich von dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt in der „von-der-Recke-Straße“ i.H.v. 88,98 Metern über NHN (Normal-Höhen-Null) bis zum obersten Gebäudeabschluss.

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) werden die Vorgaben für eine aufgelockerte Bebauung beibehalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3 m) zulässig.

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

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten die Bäume der nachfolgenden Artenliste:

Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Eberesche, Sandbirke sowie hochstämmige Obstbäume (Kirsch-, Pflaumen-, Birn- oder Apfelbäume).

Die v.g. Festsetzungen entsprechen den bisher für dieses Plangebiet geltenden und stellen die Wahrung des vorhandenen Ortsbildes sicher.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden in Anlehnung an die bisher geltenden Vorgaben wie folgt festgesetzt:

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

Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden.

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen 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 sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Liegt der Terrassenbereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie, so kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz bis zu 2 m Höhe errichtet werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches sind die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch zu gestalten. Der Nadelholzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen darf insgesamt max. 10 % betragen.

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

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt nach wie vor über die südwestlich angrenzende „Von-der-Recke-Straße“.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers mithilfe der in der angrenzenden „Von-der-Recke-Straße“ vorhandenen Kanalisation sind sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche mit einer dezentralen Muldenversickerungsanlage zu versickern.

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, 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.

G) 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.

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 469 m²

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 210 m²

nichtüberbaubaren Flächen ca. 259 m²

Delbrück, den 15.12.2020

Der Bürgermeister

gez. Peitz