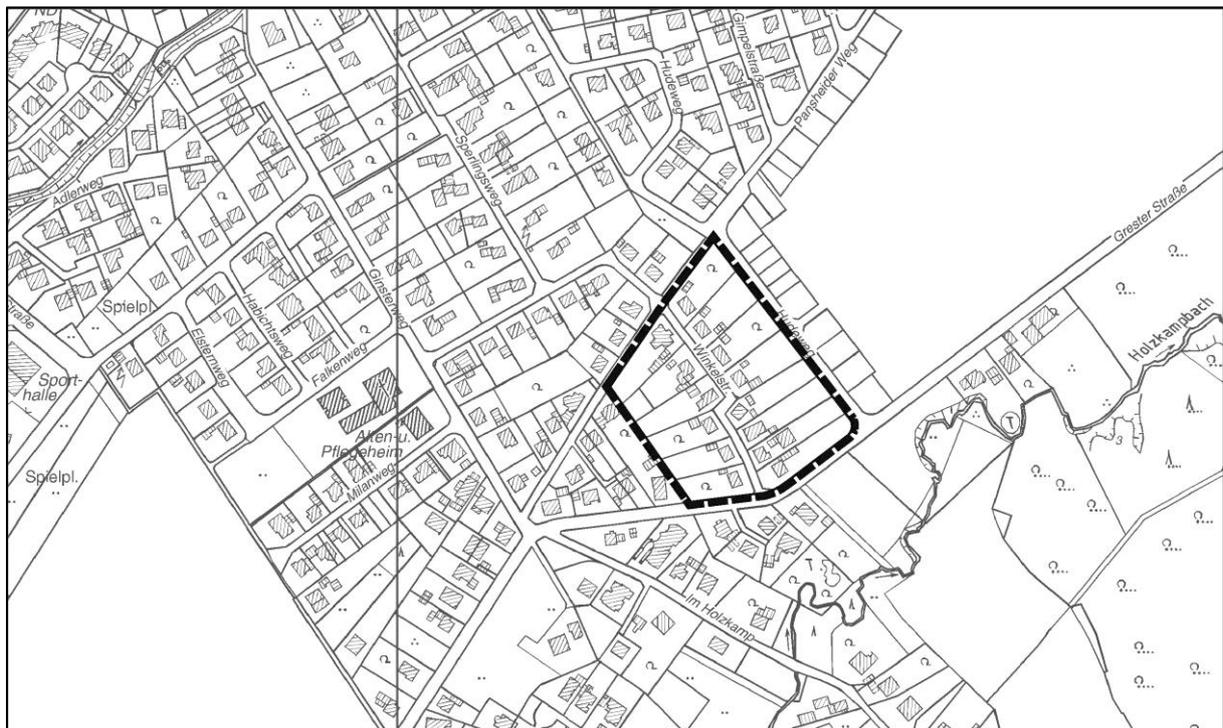


GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 „Birken-Süd“ im Bereich beidseitig der Winkelstraße

Ortsteil: Greste
Plangebiet: Südlich des Pansheider Wegs, westlich des Hudewegs, nördlich der Gres-
ter Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Stand: 13.03.2019



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	2
4	Situationsbeschreibung	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	3
4.2	Planungsrechtliche Situation	3
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	7
5.4	Erschließung	7
5.5	Festsetzungen zur Baugestalt / örtliche Bauvorschriften	7
6	Belange der Ver- und Entsorgung	8
7	Belange der Umwelt.....	9
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 „Birken-Süd“ im Bereich beidseitig der Winkelstraße

Ortsteil: Greste
Plangebiet: Südlich des Pansheider Wegs, westlich des Hudewegs, nördlich der Grester Straße

Verfahrensstand: **Entwurf** - Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 im Bereich beidseitig der Winkelstraße soll in Greste planungsrechtlich die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung im Sinne einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 04/06 aus dem Jahr 1985 sichert innerhalb des Änderungsbereiches im Wesentlichen den damaligen und heutigen straßenbegleitenden Baubestand beidseitig der Winkelstraße. Die privaten Grundstücke weisen Tiefen zwischen ca. 55,00 m und ca. 70,00 m auf, sodass weitläufige rückliegende Gartenbereiche bestehen.

Die Grundstücke östlich der Winkelstraße werden im Osten durch den Hudeweg begrenzt. Hieran angrenzend wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 04/11 „Waldstraße“ aufgestellt, der hier ein neues Wohngebiet vorsieht. Die Flächen sind mittlerweile vollständig bebaut, wobei der Hudeweg derzeit einseitig durch die neuen Wohngebäude als Erschließungsstraße genutzt wird und von Seiten des vorliegenden Plangebietes die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksbereiche angrenzen. In der sich heute darstellenden Situation sind diese Grundstücksbereiche bereits erschlossen, lediglich das entsprechende Baurecht fehlt an dieser Stelle.

Die Grundstücke westlich der Winkelstraße grenzen im Westen an ebenfalls wohnbaulich genutzte Grundstücke. Im Norden und Süden werden die dort gelegenen Grundstücke durch den Pansheider Weg bzw. die Grester Straße zusätzlich erschlossen. Die innenliegenden Grundstücke weisen heute noch keine eigenständige Erschließung auf, allerdings besteht die Möglichkeit diese über das jeweils eigene Grundstück an die Winkelstraße anzubinden. Hier obliegt es somit den jeweiligen Grundstückseigentümern für eine geordnete private Erschließung in Form einer mindestens 3,00 m breiten Zufahrt von der angrenzenden öffentlichen Straße hin zu dem neu abgeteilten Bauplatz zu sorgen (z.B. per Grundstücksteilung, Baulast etc.). Da zumeist in der Historie der Grundstücke eine Teilung und Bebauung in zweiter Reihe nicht vorgesehen war, müssen ggf. hierfür vorhandene Nebenanlagen wie z.B. Garagen auf dem alten Grundstücksteil vom Verkäufer der Immobilie neu geordnet werden.

Die Grundstückseigentümer traten an die Gemeinde mit dem Wunsch heran, auf ihren hinterliegenden, zum Teil bereits erschlossenen, Grundstücksbereichen eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen. In Leopoldshöhe besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit mit geringem Aufwand auf mindergenutzten Flächen eine Nachverdichtung zu schaffen. Hierfür sollen die entsprechenden Überbaumöglichkeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden wohngenutzten Grundstücke hergestellt werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,8 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der im angrenzenden Bebauungsplan 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 im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Am 20.02.2019 wurde im Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe eine Eigentümerversammlung durchgeführt und den Anwesenden die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung erörtert sowie einzelne Planungsinhalte auf die Wünsche der Grundstückseigentümer abgestimmt. Auf Grundlage der nun vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,8 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Greste in der Flur 8 und umfasst vollständig die Flurstücke 34, 35, 36, 87, 98, 90, 91, 94, 101, 102, 103, 151, 1231, 1232, 1506 sowie 1507.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 1216 (Pansheider Weg);
- Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 974 (Hudeweg);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 117 (Grester Straße);

Im Südwesten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 965.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute entlang der Winkelstraße bereits vollständig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die rückliegenden Grundstücksbereiche werden derzeit hauptsächlich als private Gartenflächen genutzt. Im Osten grenzen die ca. 55,00 m bis 70,00 m tiefen Grundstücke an den Hudeweg, auf dessen gegenüberliegende Straßenseite sich mittlerweile ebenfalls eine durchgehende Wohnbebauung befindet. Nördlich, westlich und südlich schließen weitere wohngenutzte Grundstücke an das Plangebiet an. Lediglich im Südosten schließt an die Grester Straße eine Grünflächen mit dem Verlauf des Holzkampbachs an.

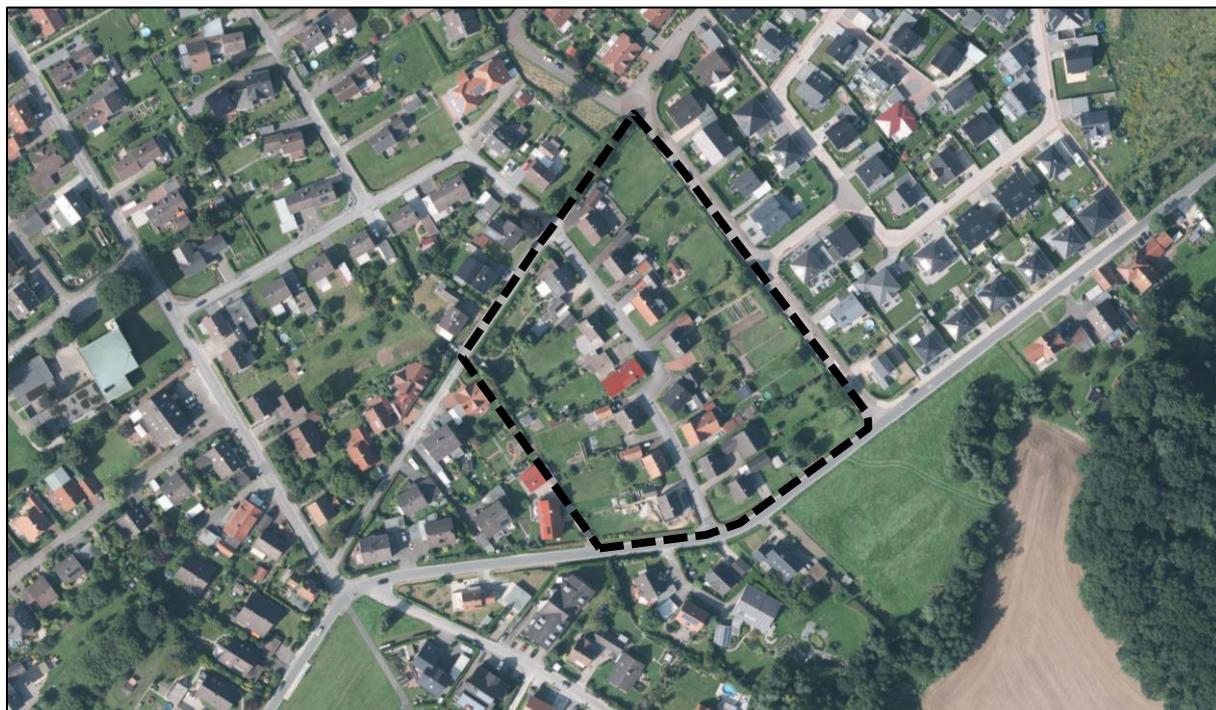


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Geobasis.NRW)

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04/06 „Birken-Süd“ aus dem Jahr 1985 setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest (siehe Abbildung 2). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenbegleitend überwiegend mit einer Tiefe von 25,00 m festgesetzt. Lediglich im südlichen Verlauf der Straße weist das Baufeld westlich der Winkelstraße eine Tiefe von 20,0 m auf. Die überbaubaren Flächen umfassen im Wesentlichen den baulichen Bestand, sodass im Einmündungsbereich der Winkelstraße in die Grester Straße ein baulicher Rücksprung vorgesehen ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt.

Ansonsten wird das Maß der baulichen Nutzung lediglich hinsichtlich maximal zwei zulässiger Vollgeschosse begrenzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise vorgegeben, mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.



Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06, ohne Maßstab

Die angrenzenden Straßen im Norden (Pansheider Weg), Osten (Hudeweg) und Süden (Grester Straße) sowie die Winkelstraße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Lediglich der Bereich des Pansheider Wegs zwischen Winkelstraße und Hudeweg ist als ein reiner Fußweg vorgesehen. Für die Bereiche entlang des heutigen Hudewegs enthält der Bebauungsplan ein Zuwege- und Zufahrtsverbot und gibt hier eine zwingende Einfriedung vor. Entlang der Grester Straße ist als damalige Kreisstraße ein Sichtdreieck eingetragen, innerhalb dessen die Grundstücke von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe freizuhalten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 04/11 „Waldstraße“ wurde im Jahr 2006 nordöstlich angrenzend an den Hudeweg aufgestellt (siehe Abbildung 3). Dieser sieht ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet vor, welches unter anderem über den Hudeweg und die Grester Straße erschlossen wird. Unmittelbar angrenzend zum vorliegenden Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,4 und entsprechend zwei zwingend zu errichtender Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mittels einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m reglementiert. Somit sind in diesem Bereich Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen möglich. Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Als Bauweise ist ebenso wie im Bebauungsplan Nr. 04/06 eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, halten zu den angrenzenden Erschließungsstraßen jedoch einen Abstand von 5,00 m. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei je Wohngebäude und eine je Doppelhaushälfte reglementiert.

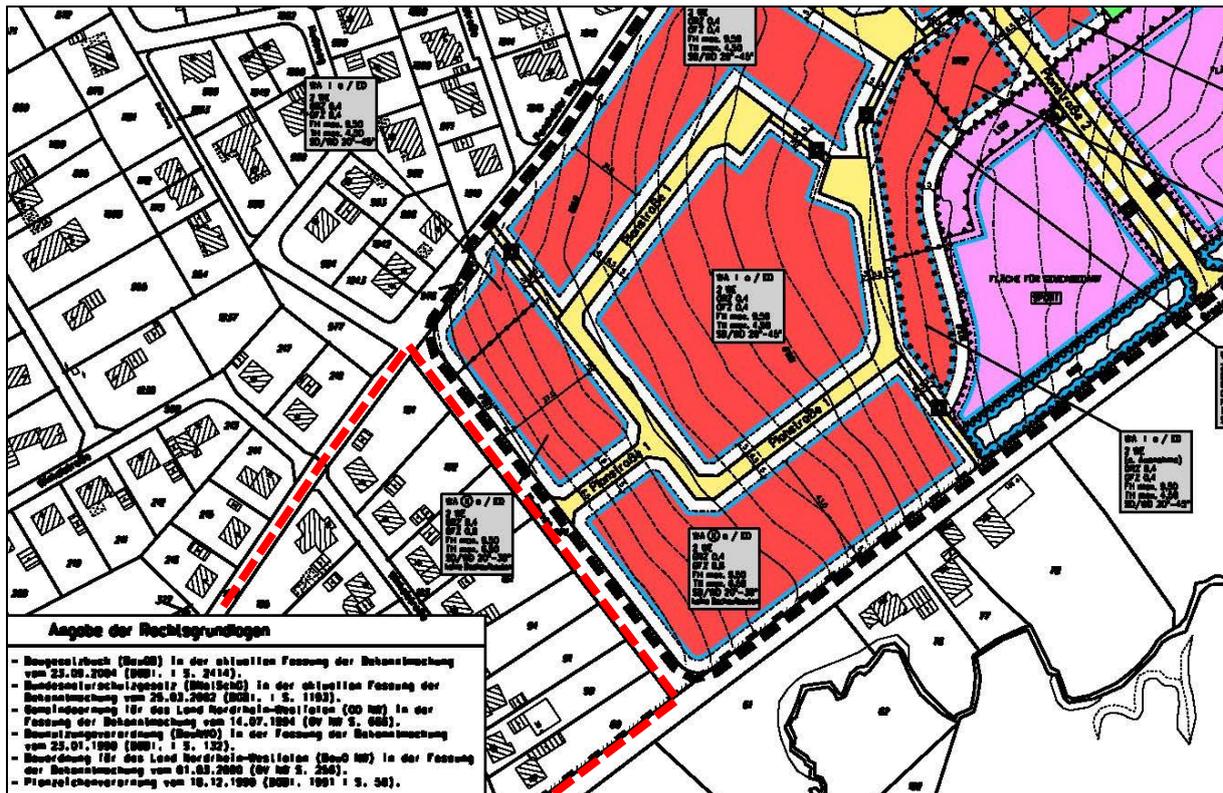


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 04/11 „Waldstraße“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06, ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der vorliegenden Änderung sollen einerseits die Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich entlang des nordöstlichen Hudewegs in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ausgeweitet werden. Andererseits soll im Übergang zu den südwestlich angrenzenden Bestandsgrundstücken eine verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange ermöglicht werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung für die bereits bebauten Bereiche entlang der Winkelstraße sowie für die neu zu entwickelnden Bereiche entlang des Hudewegs ein **Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind vor dem Hintergrund des zu wahrenen Gebietscharakters:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Für die geplante Nachverdichtung auf den hinterliegenden Grundstücksflächen westlich der Winkelstraße soll dagegen ein **Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO** festgesetzt werden. Somit soll das Wohnen als vorrangige Nutzung gefördert und gegenüber den angrenzenden wohngenutzten Flächen Störungspotenziale vermieden werden.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gem. §3 (2) Ziffer 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. §3 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §3 (3) Ziffer 2 BauNVO

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Neben den bereits bestehenden Baufeldern werden für die nachzuverdichtenden Bereiche neue Baufenster ausgewiesen. Hierbei soll entlang des Hudewegs eine möglichst straßenzugewandte Bebauung gesichert werden. Dementsprechend wird ein sog. Bauteppich mit einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßenverkehrslinie festgesetzt. Der Abstand von 5,00 m entspricht einem einheitlichen Abstand zur bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Tiefe des Baufensters beträgt 14,00 m, womit einerseits ausreichend Raum für eine Neubebauung gegeben wird, die auch eine eingeschossige Bungalowbebauung (barrierefrei) mit einem größeren Grundflächenbedarf zulässt. Andererseits wird ein ausreichender Abstand von mindestens 6,00 m zu den bestehenden Baufeldern und damit zur Bestandsbebauung gewahrt. Für das Eckgrundstück im Bereich Hudeweg / Grester Straße wird das Baufeld dagegen zusammenhängend festgesetzt, um somit auch eine zur Grester Straße ausgerichteten Bebauung zu ermöglichen.

Für die hinterliegenden Bereiche westlich der Winkelstraße ist neben der Bereitstellung ausreichender neuer Bauflächen ein geeigneter Abstand zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken zu berücksichtigen. Dieser wird im Grundsatz mit 8,00 m vorgesehen. Entlang der Grester Straße und des Pansheider Wegs werden die Baugrenzen dagegen zugunsten einer straßenbegleitenden Bebauung näher an die westlich angrenzenden Grundstücke herangezogen. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich dabei an der westlichen Bestandsbebauung, sprich am Gebäude „Grester Straße Nr. 123“ sowie am Gebäude „Pannsheider Weg Nr. 6“. Um eine flexible Ausnutzung der rückliegenden Flächen zu gewährleisten, wird eine zusammenhängende Baufläche mit dem Bestand entlang der Winkelstraße festgesetzt. Zu den angrenzenden Straßen werden mindestens 3,00 m Abstand gehalten, zum Teil entsprechend der bisherigen Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes entlang der Winkelstraße 5,00 m.

Entsprechend der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wird für den gesamten Bereich eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des Bestandsplanes übernommen und eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Plan-

gebiet auf eine maximale Traufhöhe von 4,50 m sowie eine maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Somit ist einerseits ein einheitliches Erscheinungs- und Straßenbild gewährleistet und wird andererseits Rücksicht auf die jeweils südwestlich angrenzende Bestandsbebauung genommen. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist dann dementsprechend im Dachraum unterzubringen. Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird auch der heutige Baubestand im Plangebiet mit abgedeckt.

Die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen wird entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 04/11 „Waldstraße“ pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen pro Gebäude und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt. Hierdurch wird der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet auf das notwendige Maß begrenzt.

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen sind in den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. In den straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nicht zulässig, womit eine einengende Straßenraumwirkung verhindert werden soll.

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Allerdings müssen diese mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, wodurch ebenfalls einengende Straßenraumwirkung verhindert sowie eine verbesserte Einsehbarkeit zu Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen gewährleistet wird.

5.4 Erschließung

Die Winkelstraße wird entsprechend des heutigen Ausbaustandes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen wird mit der Übernahme der Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/06 festgesetzte Zuwege- und Zufahrtsverbot entlang des Hudewegs wird mit der vorliegenden Änderung aufgehoben.

Die hinterliegenden Grundstücke westlich der Winkelstraße, die nicht an den Pansheider Weg oder die Grester Straße grenzen, weisen heute noch keine eigenständige Erschließung auf. Hier besteht die Möglichkeit diese über das eigene Grundstück an die Winkelstraße anzubinden. Es obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern für eine geordnete private Erschließung in Form einer mindestens 3,00 m breiten Zufahrt von der angrenzenden öffentlichen Straße hin zu dem neu abgeteilten Bauplatz zu sorgen (z.B. per Grundstücksteilung, Baulast etc.). Da zumeist in der Historie der Grundstücke eine Teilung und Bebauung in zweiter Reihe nicht vorgesehen war, müssen ggf. hierfür vorhandene Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder Carports auf dem alten Grundstücksteil vom Verkäufer der Immobilie neu geordnet werden.

5.5 Festsetzungen zur Baugestalt / örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschriften werden Regelungen zur Dachform und -neigung, zu Dachaufbauten und -eindeckung sowie zu Einfriedungen vorgenommen, womit einerseits die in Leopoldshöhe üblichen Vorschriften auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden und andererseits ein einheitliches Quartiersbild gewährleistet wird.

Als Dachform wird grundsätzlich das geneigte Dach festgesetzt, wobei hierunter das ortsübliche Sattel-, Walm- und Zeldach gefasst wird. Somit werden im Plangebiet die ortsüblichen

Dachformen für Wohngebäude aufgegriffen. Krüppelwalm-, Flach und Pultdächer werden aufgrund der fehlenden Prägung im näheren Umfeld nicht zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung wird für die Hauptbaukörper auf mindestens 30° sowie maximal 45° begrenzt. Zudem werden Vorgaben zu Dachaufbauten vorgenommen. Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig.

Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgrat betragen. Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.

Als maximale Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.

Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen. Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelhöhe bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten. In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfensern sind nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann eine ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sichergestellt werden.

Um zudem ein harmonisches Bild bei benachbarten Baugrundstücken zu erlangen, wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig sind. Der später Bauende muss sich entsprechend an den vorhandenen Bestand anpassen.

Klarstellend ist im Bebauungsplan auch eine Festsetzung enthalten, dass Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Gründächer allgemein zulässig sind. Bei begrünten Dächern ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

Untergeordnete Bauteile wie Anbauten und Vor- und Rücksprünge sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen können dagegen auch mit Flachdächern und flach geneigten Dächern errichtet werden.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird im Plangebiet festgesetzt, dass entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug (z.B. im Bereich des als Fußweg ausgebildeten Abschnitts des Pansheider Wegs), Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig sind.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.

An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher über die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Bei einer rückwärtigen Bebauung haben die jeweiligen

Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wie der Anschluss an die Ver- und Entsorgungssysteme erfolgen soll.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist insgesamt bereits überwiegend bebaut und somit als urbaner Lebensraum einzustufen. Die noch bestehenden Freiflächen werden heute als Privatgärten genutzt.	Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überbaumöglichkeit der rückliegenden Gartenbereiche vorgesehen. Hierbei handelt es sich um ein freiwilliges Angebot an die jeweiligen Eigentümer, das nicht verpflichtend ist. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung sowie private Gartenflächen geprägt. Die Gartenbereiche bestehen aus Rasenflächen und vereinzelt Gehölzen und haben keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Arten. Insgesamt haben die vorhandenen Pflanzstrukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht innerhalb des Änderungsbereiches keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf angrenzende Grundstücke ausweichen können.	Bei einer baulichen Beanspruchung der rückliegenden Gartenflächen kann es zu einem Verlust der vorhandenen Bäume kommen. Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort zu nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer

		<p>3 BNatSchG führen.</p> <p>Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.</p>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Flächen / Boden	<p>Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,8 ha. Unversiegelte Flächen sind in Form der privaten Gärten der Wohnnutzung vorhanden.</p> <p>Altlasten sind nicht vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet steht gemäß Deutscher Bodenkarte der Bodentyp Pseudogley an. Eine Klassifizierung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Nachverdichtung für die rückliegenden Grundstücksbereiche ermöglicht. Bei Umsetzung kommt es im Bereich der bebauten Flächen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p>

Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebietes ist als Stadtrandklimatop einzuordnen. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Bielefeld / Leopoldshöhe, März 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbB

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de