

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 32 "Zollbrett I" in Delbrück-Mitte, 3. Änderung

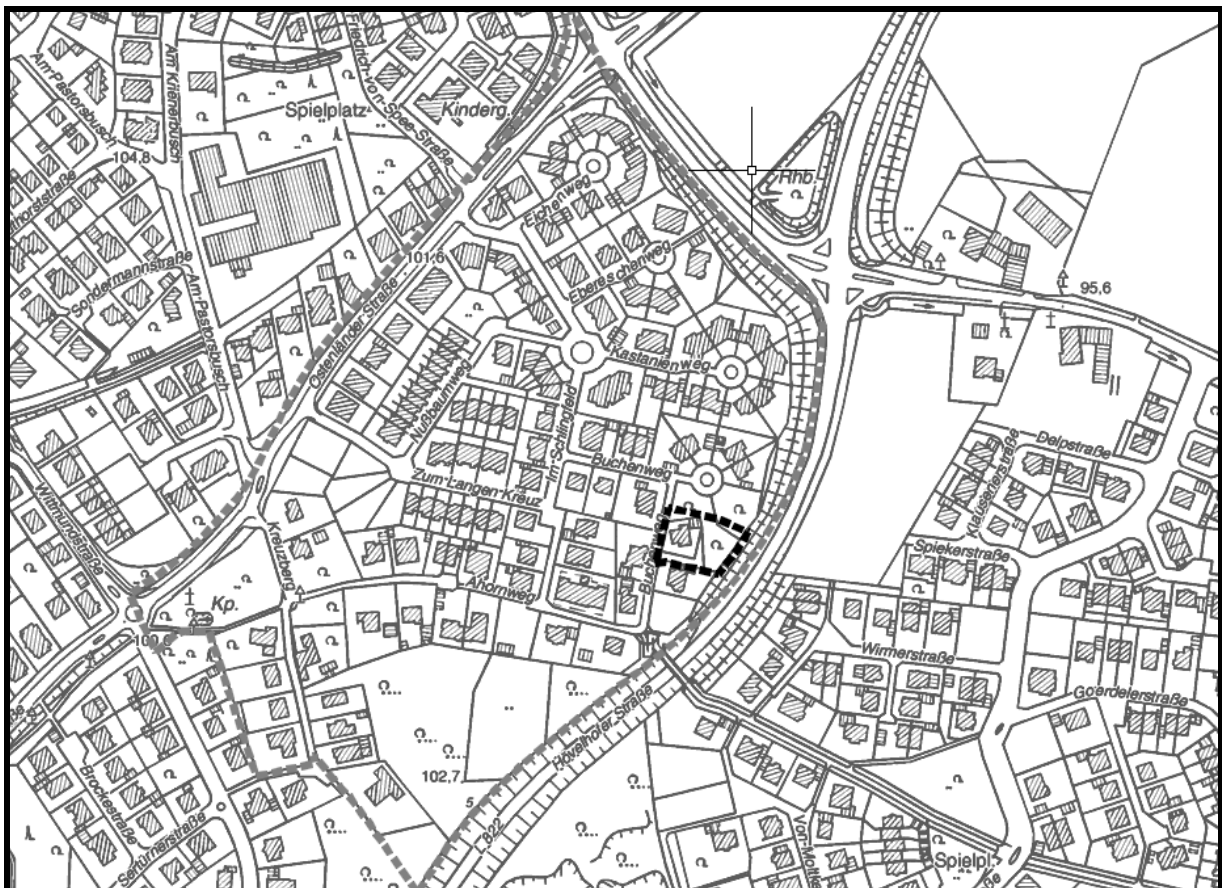
BEGRÜNDUNG

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) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Zollbrett I“ in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 11.09.2017 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Die Durchführung der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.10.2017 bis zum 17.11.2017 einschließlich. Über die vorgebrachte Stellungnahme hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 14.12.2017 entschieden.

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 0,12 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 28 und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zollbrett I“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer des Flurstückes 726 in der Flur 28 beabsichtigt, auf dem östlichen Teil seines Grundstückes ein zusätzliches eingeschossiges Wohngebäude zu errichten.

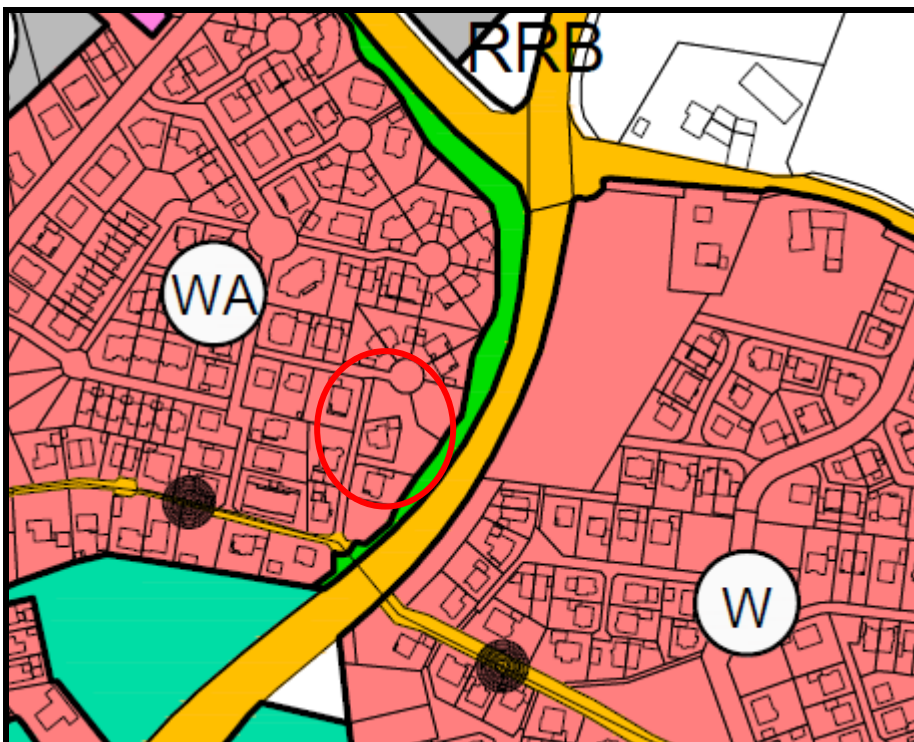
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens wird im Änderungsbereich die überbaubare Grundstücksfläche des WA-Gebietes entsprechend erweitert. Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen der derzeit geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes, so dass diese weiterhin Gültigkeit besitzen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Siedlungsbereich" 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.

Maß der baulichen Nutzung

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

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.

Nebenanlagen, Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen anzulegen. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zollbrett I“ in Delbrück-Mitte hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 11.07.1991 die „Satzung über die Gestaltungsfestsetzungen“ beschlossen.

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich fällt unter folgende Festsetzungen der **Gruppe 2 der Gestaltungssatzung vom 12.07.1991**:

Zahl der Vollgeschosse

1

Sockelhöhe über Oberkante Straße bis Oberkante Fertigfußboden
max. 50 cm

Firsthöhe (FH)
max. 8,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden

Traufhöhe (TH)
mind. 2,00 und max. 3,00 m von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenwand. Mind. die Hälfte der Fassade muss dieses Maß einhalten. Überschreitungen durch Fassadenrücksprünge sind erlaubt, jedoch bis zu einer Höhe von max. 5,00 m.

Dachneigung
33° - 40°, bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

Dachformen
Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Bei freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Krüppelwalmdach zulässig. Farbe der Dachfläche: Mittelbraun bis Ziegelrot.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dacheinschnitte und Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Max. Länge 1/3 der Trauflänge. Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,50 m. Gaubenhöhe an der Vorderkante max. 1,25 m von Oberkante Dachansatz bis Unterkante Traufe. Höhe der Dacheinschnitte max. 1,25 m von Oberkante Dachansatz senkrecht gemessen.

Gaubenformen
Zulässig sind nur Schleppegauben bzw. Giebelgauben (Giebelgauben auch abgewalmt) mit horizontal und vertikal verlaufenden Kanten. Bei freistehenden Einfamilienhäusern sind darüber hinaus auch geschweifte Dachgauben zulässig.

Garagen und Stellplätze
Je Wohneinheit 2 Stellplätze

Gartengestaltung

Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen. Entlang der Straßenverkehrsflächen können Hecken angelegt werden. Einfriedungen in diesem Bereich sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung für Hausgärten (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) darf 80 cm nicht überschreiten. Bei aneinandergebauten Häusern darf im Nahbereich der Gebäude (bis 2,50 m Tiefe) diese Höhe max. 2,00 m betragen.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 3. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt wie bisher über vorhandene Straßenverkehrsflächen. Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind, sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die die vorhandene Bebauung versorgen.

Die Telekommunikationslinien werden punktuell gesichert, können aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben. 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) 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.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, den 14.12.2017

Der Bürgermeister

gez. Peitz