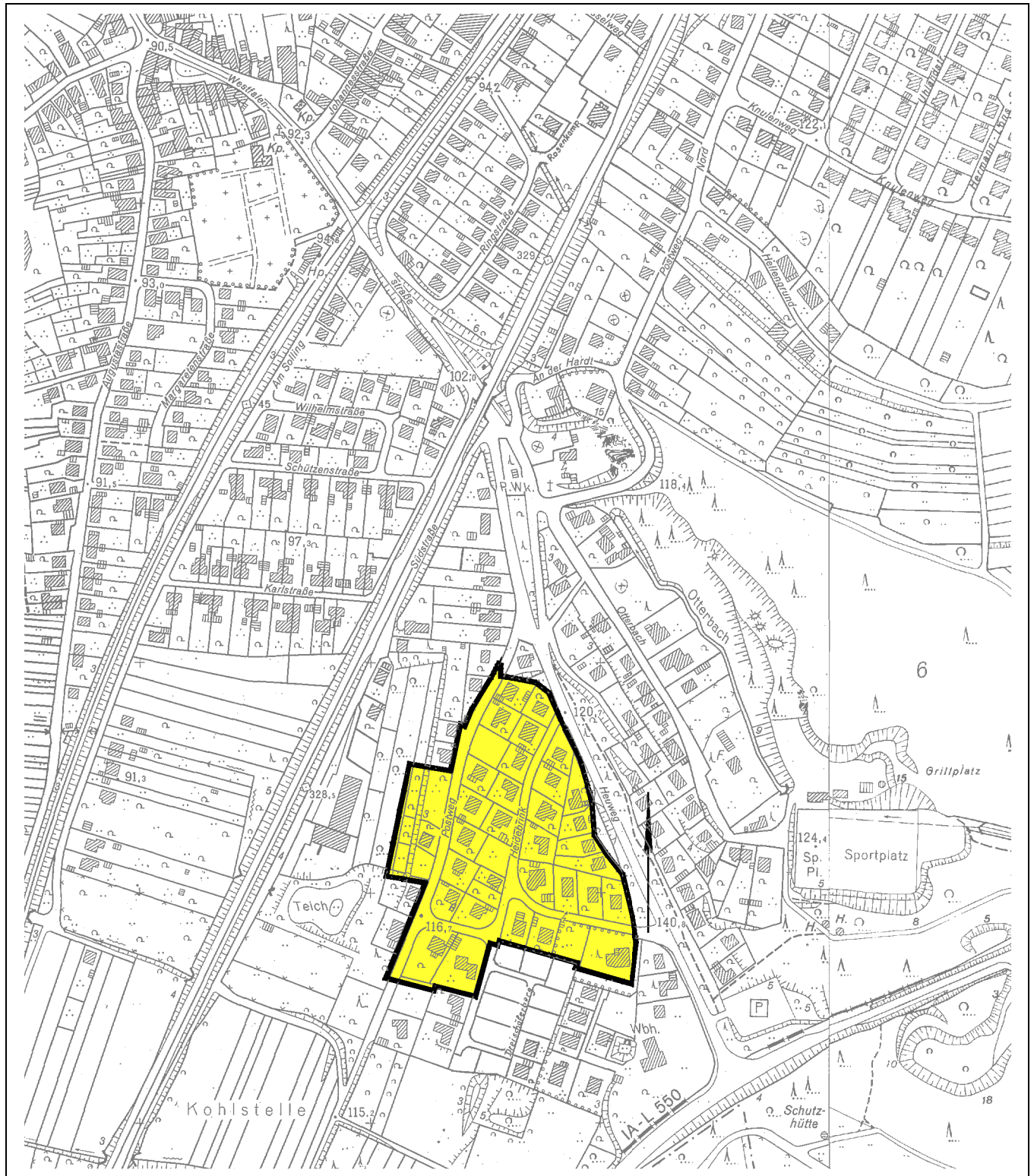


Bebauungsplan Nr. 9/4 "Vor dem Heuweg"
Wohngebiet mit den Straßen „Postweg Süd“ (teilweise) und „Heidebrink“
3. Änderung
Stadt Höxter - Ortschaft Lücktringen

Begründung





Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 15. Mai 2003

Bebauungsplan Nr. 9/4 "Vor dem Heuweg"
Wohngebiet mit den Straßen „Postweg Süd“ (teilweise) und „Heidebrink“
3. Änderung
Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 4,1 ha liegt im südöstlichen Teil der Ortschaft Lühtringen und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lühtringen

Flur 4

Flurstücke 841, 866 (teilweise), 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 934, 935, 936, 960, 964, 993, 994, 1029, 1090, 1091 (teilweise), 1093, 1094 (teilweise), 1336, 1477 (teilweise), 1478, 1492, 1493, 1494, 1495, 1503, 1504, 1506 (teilweise), 1507 (teilweise), 1517.

II. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das Plangebiet wird derzeit von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 9/4 „Vor dem Heuweg“ (rechtsverbindlich seit dem 23.07.1964) und Nr. 9/4 „Vor dem Heuweg“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 10.09.1968) sowie Nr. 9/4 „Vor dem Heuweg“, 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 18.03.1999) erfasst. Das Plangebiet stellt sich zur Zeit weitgehend bebaut dar.

Die Bebauungspläne Nr. 9/4, Nr. 9/4, 1. Änderung, und Nr. 9/4, 2. Änderung, treffen im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	I und maximal II
Zahl der Wohnungen:	je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Hausgruppenteil maximal 2 Wohnungen
Bauweise:	offen
überbaubare Grundstücksflächen:	in großflächigen zusammenhängenden „Bauteppichen“ durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt,

Nebenanlagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. soweit mit der festgesetzten privaten Grünflächennutzung vereinbar, z. B. Gartengerätehäuser, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Garagen und Stellplätze	allgemein zulässig, jedoch mindestens 4,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie
Dachneigung:	30 bis 45°, sofern die Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien verläuft; ansonsten 25 - 32°
Dachaufbauten:	überall zulässig mit folgenden Vorgaben: nur Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) maximale Gaubenbreite 2,00 m, maximale Gaubenhöhe 1,50 m, Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m, vom First mind. 1,00 m, Summe der Gaubenbreiten (einschl. Zwerchgiebeln) maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes
Drempelhöhe:	maximal 30 cm

Es ist vorgesehen, aufgrund des starken Interesses der Grundstückseigentümer an Nebenanlagen (meist Gartengerätehäusern) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen den Bebauungsplan hinsichtlich der Regelungsinhalte zur Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen zu überprüfen und angemessen zu ändern. Zudem sollen Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen werden. Ferner ist beabsichtigt, die im Bebauungsplan Nr. 9/4, 2. Änderung, enthaltene Festsetzung zur Errichtung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zu modifizieren und die im Bebauungsplan Nr. 9/4 enthaltene Drempelhöhenbegrenzung aufzuheben.

Die beabsichtigten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung des Bebauungsplans nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Durch die genannten Änderungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier eine Wohnbaufläche darstellt, nicht widersprochen. Das Entwicklungsgebot hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 BauGB wird damit beachtet.

III. Planinhalt

Die vorgesehenen Änderungen von textlichen Festsetzungen betreffen das gesamte Plangebiet. Im einzelnen werden folgende Inhalte festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude bislang ausschließlich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (I und max. II) gesteuert. Eine konkrete Obergrenze für die Gebäudehöhe fehlt in dem durch eine ausgeprägte Hangsituation gekennzeichneten Plangebiet.

Im Zuge der Änderung der Festsetzung von Gebäudehöhen für sämtliche im Hangbereich der Ortschaft Lühtringen gelegenen Plangebiete, die aufgrund ihrer topografisch-räumlichen Situation in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, ist auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/4 geprüft worden, ob eine Festsetzung zur Gebäudehöhe planerisch sinnvoll und geboten ist. Dabei sollte aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit den übrigen Plangebieten in dem Bereich möglichst eine einheitliche Regelung angestrebt werden, die sowohl für die bergseitig als auch für die talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen Grundstücke anwendbar ist.

Die Bautätigkeit in dem mittlerweile sehr weitgehend bebauten Plangebiet ist in den letzten Jahren überwiegend gekennzeichnet durch einzelne Um- und Erweiterungsbauten, u. a. (Teil-) Aufstockungen. Eine städtebaulich angemessene Gebäudehöhe ist dabei allein aufgrund der Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Begriffsbestimmungen zur Geschossigkeit nicht mehr sichergestellt.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Festsetzung der Gebäudehöhe die Grobsteuerung der Geschossigkeitsfestsetzung sinnvoll ergänzen. In dem hängigen Gelände wird die maßstabbildende Höhe insbesondere durch die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Daher wird ein Maximalwert festgesetzt, der sich auf das natürlich gewachsene Gelände an der talseitigen Fassade der Gebäude bezieht.

Sowohl in den steileren als auch in den flacheren Bereichen der betrachteten Plangebiete ist eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von maximal 6,00 m gemessen an der talseitigen Fassade der Gebäude über natürlich gewachsenem Erdreich unter Berücksichtigung üblicher Geschosshöhen (ca. 2,75 m) auch für zweigeschossige Bebauung angemessen. Dieses entspricht rd. 2 Geschosshöhen zuzüglich einem Drempel oder einer Sockelzone von maximal 0,50 m. Hierdurch werden an der bergseitigen Gebäudeseite bei typischen Gebäudetiefen auch im steileren Gelände Traufhöhen von etwa 4,00 m über bergseitigem Gelände ermöglicht.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Baugrundstücke zugeordnet sind, dienen der Komplettierung der dem Baugebiet zugedachten Nutzungsart. Diese sollen in hinreichender Größe und Anordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück platziert werden können. Dabei sind neben den Interessen der Bauwilligen die nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Beschränkungen zur Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen problematisch insbesondere bei den Baugrundstücken sind, auf denen bereits (ursprünglich ohne Beabsichtigung einer Nebenanlage) eine Hauptanlage errichtet wurde und auf denen nun (nachträglich) eine Nebenanlage ergänzt werden soll. Es besteht in dem Plangebiet daher ein starkes Interesse der Grundstückseigentümer, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen platzieren zu können, u. a. weil die überbaubaren Grundstücksflächen einiger Grundstücke bereits durch Hauptanlagen weitgehend ausgeschöpft sind bzw. Standorte für Nebenanlagen nicht mehr ohne erhebliche Einschränkungen des vorhandenen Hauptgebäudes (z. B. der Fenster) bieten können. Die große Nachfrage sowie mangelnde Kenntnis über die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte hat im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/11a zu zahlreichen illegal errichteten derartigen Vorhaben geführt, so dass dort bauaufsichtliche Verfahren eingeleitet werden mussten.

Vor diesem Hintergrund ist die bisherige Festsetzung in dem Bebauungsplangebiet Nr. 9/4 „Vor dem Heuweg“, in den nördlich gelegenen Bebauungsplangebieten Nr. 9/11a „Südlich der Allenbergstraße“ und 9/11b „Nördlich der Allenbergstraße“ sowie in dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 9/7 „Postweg Süd“ hinsichtlich ihrer Regelungsnotwendigkeit überprüft worden. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das planerische Ziel einer Schonung der (in der Regel rückwärtigen) nichtüberbaubaren Flächen zur Stärkung ihrer Durchgrünungs- und Ruhefunktion auch dann gewährleistet werden kann, wenn eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen rückwärtig der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. unter Ausklammerung der Vorgartenzonen, erfolgt und sichergestellt wird, dass Garagen und Stellplätze nicht rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlicher Verlängerung errichtet werden.

Die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen bedürfen insofern keiner Beschränkung auf Gartengerätehäuser, wohl aber einer Beschränkung des Bauvolumens.

Unter der v. g. Voraussetzung kann bezogen auf das Plangebiet von einer geringfügigen baulichen Nutzung durch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dann noch ausgegangen werden, wenn die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. rückwärtig deren seitlichen Verlängerungen auf einem Baugrundstück errichteten Nebenanlagen ein Volumen von 30 m³ (umbauter Raum) nicht überschreiten. Die diesbezügliche Obergrenze deckt sich mit dem Oberwert des in der Landesbauordnung NRW definierten Oberwerts der in der Regel genehmigungsfrei zu errichtenden Gebäude - vgl. § 65 BauO NRW, die ebenfalls von einer Geringfügigkeit vergleichbarer baulicher Anlagen bis zu einem umbauten Raum von 30 m³ ausgeht.

Damit kann dem Interesse der meisten Bauwilligen an der Errichtung angemessener Nebenanlagen (z. B. Gartengerätehäuser) entsprochen werden. Durch das derartig begrenzte Bauvolumen von Nebenanlagen in diesem Bereich kann von einer geringen Nutzungsintensität der betreffenden Nebenanlagen ausgegangen werden, die nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im übrigen ist zu berücksichtigen, dass rückwärtige Grundstücksteile (auch der jeweiligen Nachbargrundstücke) durch die Freihaltung von bisher dort zulässigen Stellplätzen und Garagen stärker entlastet werden, als sie durch die Nutzung von bis zu 30 m³ großen Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Voraussetzung für eine derartige Steuerung ist, dass Garagen und Stellplätze nicht rückwärtig der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen errichtet werden dürfen. Zum Ausgleich sollten seitlich offene Stellplätze bzw. seitlich offene Carports auch in einem geringeren Abstand als 4,50m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sein, da Carports und Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich verträglich sind, da sie dort nur die Fläche beanspruchen, die als Zufahrt eines dahinter (in der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen) Stellplatzes oder Garagengebäudes ohnehin erforderlich wäre und seitlich offene Carports/Stellplätze auch verkehrssicher mit Fahrzeugen verlassen werden können, wenn diese an der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen bzw. Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt damit unberührt.

2. Baugestaltung

2.1 Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Im Rahmen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit einer höheren Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen durch Zulässigkeit einer höheren Dachneigung und von begrenzten Dachaufbauten eröffnet worden. Andererseits wurden die Möglichkeiten zur gestalterischen Einbindung der Dachflächen verbessert, zumal sich steilere Dachneigungen stärker an regionaltypischen Bauformen orientieren. Aufgrund der exponierten Hanglage des Plangebiets innerhalb der größtenteils geschützten Landschaftsbestandteile sieht der Bebauungsplan (in der Fassung der 3. Änderung) eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile vor, da eine übermäßige Häufung oder Größenordnung dieser Bauteile dem Anspruch eines homogenen der topografischen Landschaftssituation angepassten Erscheinungsbildes der Dachlandschaft widerspräche.

Die Regelungen beinhalteten daher bislang: Beschränkung auf Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten), maximale Gaubenbreite 2,00 m, maximale Gaubenhöhe 1,50 m, Abstand vom Ortgang mindestens 2,50 m, Abstand vom First mindestens 1,00 m und Summe der Gaubenbreiten (einschl. Zwerchgiebeln) maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes. Ferner wurden aus diesem Grund Zwerchgiebel im Bereich der talseitigen Dachflächen ausgeschlossen und wurde die Summe der Zwerchgiebel- und Dachgaubenbreiten auf ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

Diese Regelung hat sich in dem Gebiet ohne besonderes städtebaulich-gestalterisches Gewicht vor dem Hintergrund der jüngeren Rechtsprechung hinsichtlich ihrer Regelungsdichte als zu weitgehend herausgestellt. Es soll deshalb eine Festsetzung getroffen werden, die sowohl die gebotene planerische Zurückhaltung als auch die wesentlichen Eckpunkte hinsichtlich der städtebaulich-baugestalterischen Anforderungen berücksichtigt.

Daher soll die Größe der Dachaufbauten und Zwerchgiebel neben einem Maximalhöhenmaß (nur bei Dachaufbauten) lediglich durch die gestalterisch gebotenen Mindestabstände von den Ortgängen beim Satteldach bzw. von den Gratlinien beim Walmdach begrenzt werden und hinsichtlich der Gaubenform ganz auf Vorgaben verzichtet werden. Die Summe aller Gauben- und Zwerchgiebelbreiten soll je Dachseite auf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge erhöht werden, wodurch ein Übermaß von Gauben und Zwerchgiebeln vor dem Hintergrund des vergrößerten Ortgangsabstands vermieden wird.

Der Ausschluss von Zwerchgiebeln im Bereich der talseitigen Dachflächen bleibt unberührt, da eine Zulässigkeit dort aufgrund der ausgeprägten Hangsituation zu unerwünschten Höhenentwicklungen der betreffenden Fassadenteile führen würde.

2.2 Drempelhöhe

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/4 festgesetzte maximale Drempelhöhe von 0,30 m hat sich - insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden - als zu gering herausgestellt. Das Gebiet ist in weiten Teilen durch zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist es baugestalterisch nicht begründet, beispielsweise bei eingeschossigen Gebäuden, die bereits höhenmäßig zurücktreten, eine sehr geringe Drempelhöhe zu fordern. In Anbetracht der im Zuge der Änderung eingeführten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe (vgl. Abschnitt 1.1), die mit einer konkreten Begrenzung der talseitigen Fassadenhöhen auch die baugestalterisch grundsätzlichen Anforderungen an die Höhenentwicklung der Außenwandflächen sicherstellen, soll die bisherige Begrenzung der Drempelhöhe entfallen.

IV. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes wird der Eingriff in die bestehende Natur- und Landschaftsstruktur im Bereich des Plangebiets nicht verstärkt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe stellt eine moderate landschaftsbezogene Höhenstruktur des Gebiets erstmals durch konkrete Maßfestsetzungen planungsrechtlich sicher. Eine Bilanzierung bzw. ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

V. Umweltverträglichkeit

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Sinne von Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in sonstigen Gebieten. Das UVP-Gesetz sieht danach erst bei Städtebauprojekten mit mindestens 20.000 m² zulässiger Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Im vorliegenden Plangebiet werden durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Grundflächen zugelassen.

Der Bebauungsplan steht auch nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das evtl. durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht führen könnte.

Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP-Gesetz weder eine grundsätzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur evtl. Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Daher wird auf ein förmliches Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

VI. Ver- und Entsorgung

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

VII. Denkmalschutz

In dem Plangebiet sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler nicht bekannt.

VIII. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets und seiner näheren Umgebung sind nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 20.09.1994 sowie der Übersichtspläne zum Altlastenverzeichnis vom 08.07.1996 keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Bodenordnung erforderlich.



X. Kosten der Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplans löst keine zusätzlichen Erschließungskosten aus.

Höxter, den 15. Mai 2003

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dardo Franke
Technischer Beigeordneter