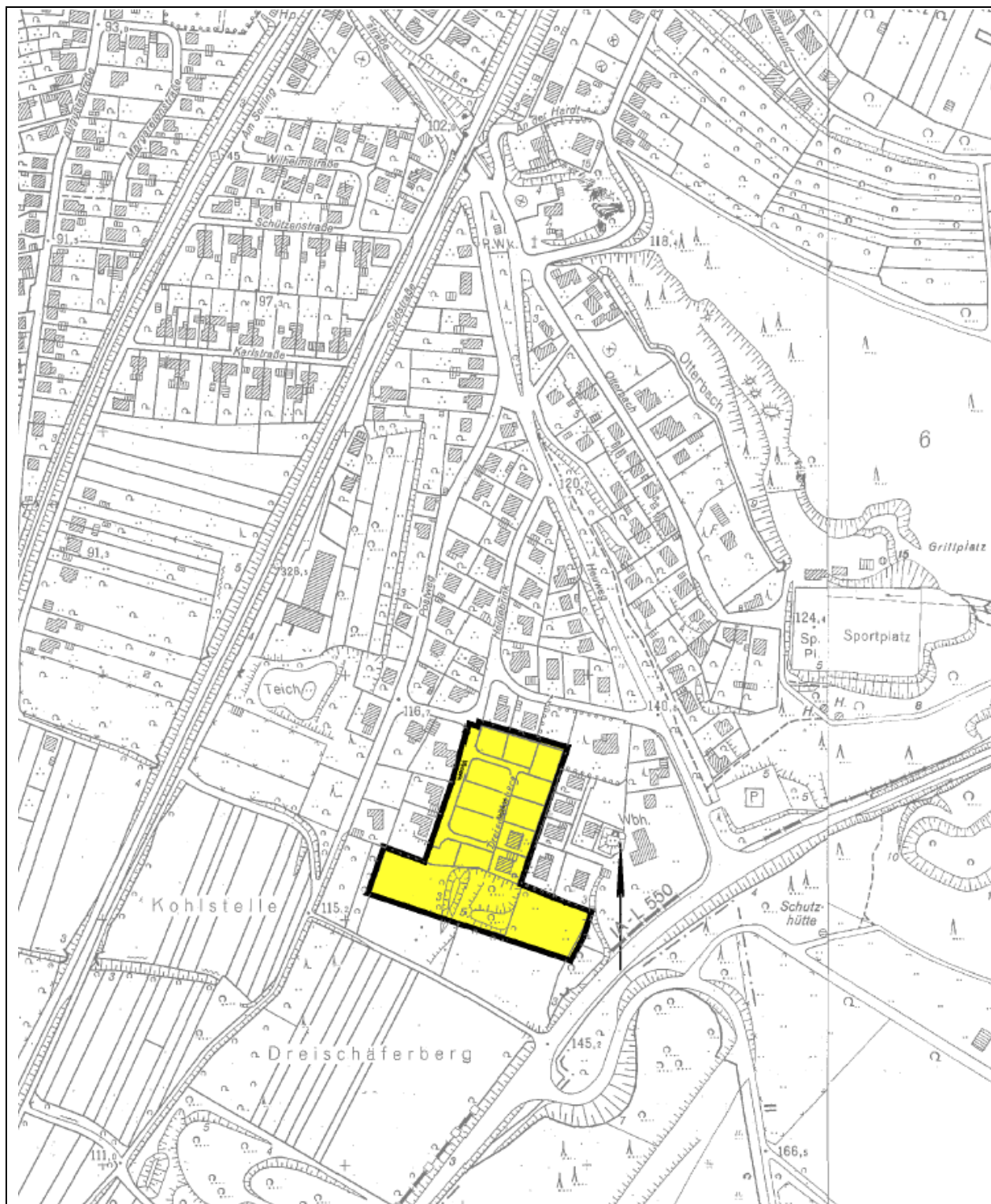


Bebauungsplan Nr. 9/7 "Postweg Süd"
Wohngebiet südlich der Straße „Heidebrink“, westlich des ehemaligen
Musterhausgeländes und östlich der Straße „Postweg“
2. Änderung im vereinfachten Verfahren
Stadt Höxter - Ortschaft Lücktrungen



Begründung



Begründung

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

Bebauungsplan Nr. 9/7 "Postweg Süd"
Wohngebiet südlich der Straße „Heidebrink“, westlich des Musterhausgeländes und östlich der Straße „Postweg“

2. Änderung im vereinfachten Verfahren

Stadt Höxter - Ortschaft Lücktrungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

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

Gemarkung Lücktrungen

Flur 4

Flurstücke 1010 (teilweise), 1175 (teilweise), 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1479 (teilweise).

II. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das Plangebiet wird derzeit von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 9/7 „Postweg Süd“ (rechtsverbindlich seit dem 16.03.1995) und Nr. 9/7 „Postweg Süd“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 18.03.1999), erfasst. Das Plangebiet stellt sich zur Zeit erst teilweise bebaut dar.

Die Bebauungspläne Nr. 9/7 und Nr. 9/7, 1. Änderung, treffen im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	I
Zahl der Wohnungen:	je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
Gebäudehöhe:	6,00 m talseits über natürlich gewachsenem Erdreich
Bauweise:	offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
überbaubare Grundstücksflächen:	in zusammenhängenden „Bauteppichen“ entlang der Erschließungsstraßen, durch Baugrenzen abgegrenzt
Nebenanlagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Garagen/Sellplätze	nur auf den dafür festgesetzten Flächen und nicht rückseitig der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Dachneigung:	30 bis 45°
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 mindestens 2,50 m, Abstand vom First mindestens 1,00 m, Summe der Gaubenbreiten (einschl. Zwerchgiebeln) maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes
Drempelhöhe:	maximal 0,60 m

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 auf der Grundlage des Prüfergebnisses zu ändern. Ferner ist beabsichtigt, die Festsetzung zur Gebäudehöhe zu konkretisieren und die im Bebauungsplan Nr. 9/7, 1. Änderung, festgesetzten Vorgaben für die Errichtung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zu modifizieren. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/7 festgesetzte Drempelhöhe soll entfallen.

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

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 durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (I) und durch eine Traufhöhe von maximal 6,00 m talseits, gemessen über gewachsenem Erdreich, gesteuert. Die Bezugshöhe ‚talseits‘ genügt jedoch nicht den Anforderungen hinsichtlich der Bestimmtheit, d. h. die Bezugshöhe ist nicht ausreichend konkret. Daher soll die Bezugshöhe konkretisiert werden als natürlich gewachsenes Gelände gemessen an der talseitigen Fassade des jeweiligen Gebäudes.

Im Zuge der Änderung der Festsetzung von Gebäudehöhen für sämtliche im Hangbereich der Ortschaft Lüchtringen gelegenen Plangebiete, die aufgrund ihrer topografisch-räumlichen Situation in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, ist neben dem Bebauungsplan Nr. 9/7 auch für die benachbarten Plangebiete Nr. 9/4, Nr. 9/11a und Nr. 9/11b die Festsetzung zur Gebäudehöhe überprüft worden.

Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aus städtebaulicher Sicht in dem hängigen Gelände die maßstabbildende Höhe insbesondere durch die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt wird. Daher wird ein Maximalwert für die Traufhöhe von 6,00 m, 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 den planerischen Anforderungen an eine landschaftsgerechte Höhenstruktur des gesamten Gebiets gerecht und berücksichtigt eine angemessene Ausnutzbarkeit der Gebäude, für die die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt ist. Die bestehende Festsetzung kann daher dem Grund nach aufrecht erhalten werden.

Die Festsetzung ist jedoch hinsichtlich der Bezugshöhe zu unbestimmt: Anstelle der bisherigen Formulierung „talseitig über gewachsenem Erdreich“ wird die Bezugshöhe durch die Formulierung „gemessen an der talseitigen Fassade in Fassadenmitte der Gebäude“ konkretisiert.

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 der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen problematisch insbesondere bei den Baugrundstücken ist, 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, 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 nahegelegenen 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 sowie in den nördlich gelegenen Bebauungsplangebieten Nr. 9/4 „Vor dem Heuweg“, Nr. 9/11a „Südlich der Allenbergstraße“ und 9/11b „Nördlich der Allenbergstraße“ hinsichtlich ihrer Regelungsnotwendigkeit überprüft worden. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das planerische Ziel einer Schonung der rückwärtigen nichtüberbaubaren Flächen zur Stärkung ihrer Durchgrünungs- und Ruhefunktion auch dann gewährleistet werden kann, wenn dort ausschließlich eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen erfolgt, d.h. unter Ausklammerung der Vorgartenzonen, die bereits durch Stellplätze bzw. deren Zufahrten beansprucht werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen jedoch von Garagen und Stellplätzen freigehalten bleiben.

Durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird bereits sichergestellt, dass Garagen und Stellplätze nicht rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlicher Verlängerung errichtet werden. Dabei sollte der Ausschluss von seitlich offenen Stellplätzen bzw. seitlich offenen Carports ausschließlich für die rückwärtigen Grundstücksbereiche rückseitig der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlicher Verlängerung gelten, da Carports und Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich verträglich sind, zumal sie dort nur die Fläche beanspruchen, die als die Zufahrt eines dahinter (in der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen) Stellplatzes ohnehin benötigt würden und seitlich offene Carports/Stellplätze auch verkehrssicher mit Fahrzeugen verlassen werden können, wenn diese an der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Unter der v. g. Voraussetzung kann bezogen auf das Plangebiet von einer geringfügigen (verträglich) 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 zur Errichtung angemessener Nebenanlagen (z. B. Gartengerätehäuser) entsprochen werden. Durch das derartig begrenzte Bauvolumen von Nebenanlagen in diesen Bereichen 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 Stellplätzen und Garagen bereits geschont werden und durch die bauliche Nutzung mit einer bis zu 30 m³ großen Nebenanlage nur geringfügig in Anspruch genommen werden.

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

2. Baugestaltung

2.1 Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Im Rahmen der rechtsverbindlichen 1. 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 1. 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 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. 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 Mindest-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

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/7 ist eine maximale Drempelhöhe von 0,60 m festgesetzt. Die mit der Festsetzung verbundenen Einschnitte in die Gestaltungsfreiheit bei der Baugestaltung waren als erforderlich angesehen worden zur Sicherstellung einer adäquaten Proportionierung der Baukörper in dem Plangebiet. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass bereits die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe (vgl. Abschnitt 1.1), mit einer konkreten Begrenzung der talseitigen Fassadenhöhen auch die baugestalterisch grundsätzlichen Anforderungen an die Höhenentwicklung der Außenwandflächen sicherstellen. Daher 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 verändert. 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

In dem Plangebiet 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 beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird kein Erfordernis einer Bodenordnung ausgelöst.

X. Kosten der Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplans erfordert keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen.

Höxter, den 15. Mai 2003

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dardo Franke

Dardo Franke
Technischer Beigeordneter