

Senne Gemeinde Hövelhof



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden gem.
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

02/25



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass.....	4
2	Lage der räumlichen Geltungsbereiche	5
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen	6
3.1	Landesplanung.....	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4	Festsetzungen / Planinhalte.....	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise	9
4.3	Gestalterische Festsetzungen	9
5	Erschließung.....	9
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	9
5.3	Stellplatzsatzung	9
6	Sonstige Belange	10
6.1	Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	10
6.2	Altlasten / Kampfmittel.....	10
6.3	Bodenaushub	10
6.4	Entwässerungssatzung	11
6.5	Artenschutz	11
7	Monitoring.....	12



Anlagen:



1 Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass

Die Gemeinde Hövelhof beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ziel der Planung ist es, die Baumöglichkeiten in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Damit soll eine präzise Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist hier zulässig, da es sich um eine Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem bereits bebauten Gebiet, was eine Nachverdichtung und städtebauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da keine signifikanten Umweltbelastungen oder Altlasten zu erwarten sind und die bestehenden Bebauungen den Anforderungen entsprechen. Die Fläche von 59.356 m² überschreitet die 20.000 m² Grenze gem. § 13a (1) Satz 2 BauGB, dennoch greift das beschleunigte Verfahren, da die Planung keine umweltrelevanten Eingriffe oder Prüfungen nach sich zieht.



2 Lage der räumlichen Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“ in Hövelhof liegt in der Gemarkung Hövelhof, Flur 12, und umfasst die Flurstücke 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 103, 104, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 129, 130, 199, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 485, 486, 488, 492, 721, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 866, 903, 953, 954, 955, 956, 957, 960, 969, 975, 976, 977, 980, 982, 1016 und teilweise 1021.

Die Fläche umfasst 59.356 m² und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Hövelhofs. Im westlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an einen Sportbereich, im Norden an einen Wald sowie im Osten und Süden an bestehende Wohngebiete.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der Geltungsbereiche (gelb umrandet); ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)



3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesplanung

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 06.08.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (Stand 03.07.2024) entfalten nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Rechtswirkungen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

3.2 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan OWL liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“ innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des rechtskräftigen Regionalplans der Bezirksregierung Detmold.



Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan OWL (schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold; eigene Darstellung)



3.3 Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB. Diese Darstellung entspricht der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“.

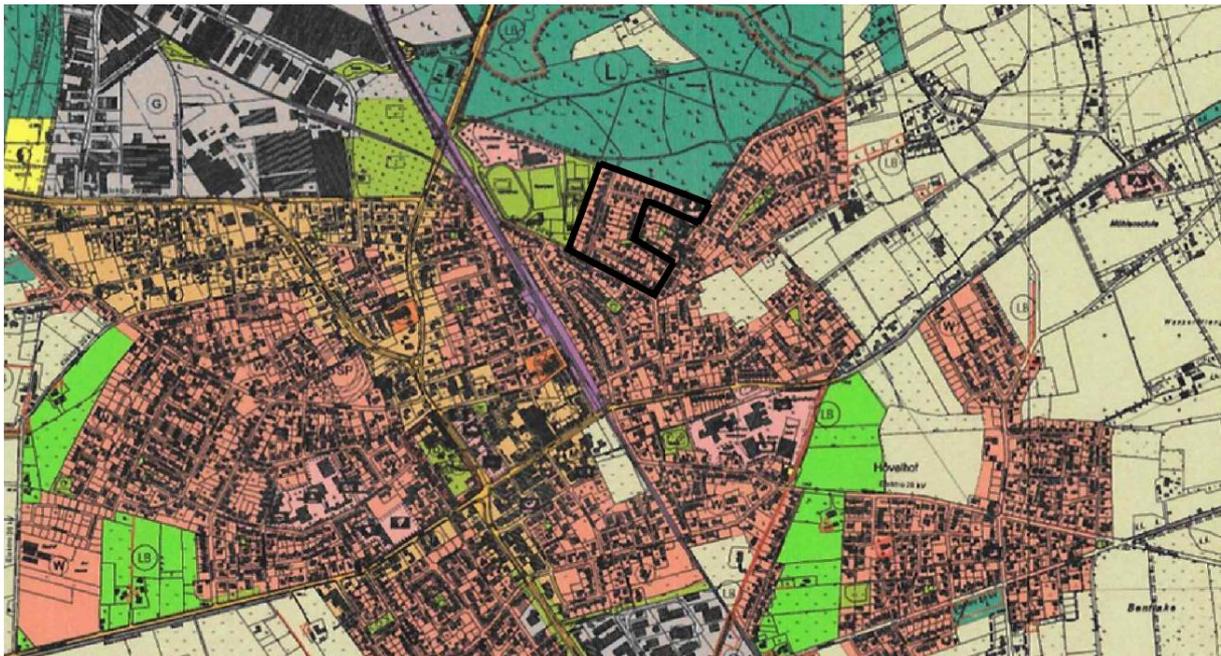


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Hövelhof; eigene Darstellung)



4 Festsetzungen / Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Breslauer Straße / Königsberger Straße“ legt folgende Regelungen fest:

Die Flurstücke 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 103, 104, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 129, 130, 199, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 486, 721, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 866, 903, 953, 954, 955, 956, 957, 969, 975, 976, 977, 980, 982 werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Flurstück 492 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 7 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschoße ist auf zwei festgesetzt.

Gebäudehöhen:

a) Bei geneigten Dächern beträgt die maximale Traufhöhe (TH max.) 4,50 m bzw. 6,50 m, und die maximale Firsthöhe (FH max.) beträgt 10,00 m. Der untere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen (First).



b) Untergeordnete Bauteile (z. B. Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die maximale Traufhöhe um bis 1/3 der Baukörperlänge überschreiten.

Wohnungszahl:

Einzelhäuser: maximal zwei Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Doppelhäuser: maximal eine Wohnung je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise

Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 16 und 23 (3) BauNVO sind ausschließlich in der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Errichten baulicher Anlagen unzulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgelegt ist und nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO zulässig sind.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Bei mehrteiligen Gebäuden (z.B. L-förmigen Baukörpern) gilt der zu der Erschließungsstraße gerichtete First als Hauptfirst.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bilden den Bestand ab. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen geplant.

5.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Technische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist im Bereich des Bebauungsplans gesichert.

5.3 Stellplatzsatzung

Gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 9 (6) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Satzung über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ablösbeträge für Kraftfahrzeugstellplätze – Stellplatzsatzung der Gemeinde Hövelhof vom 21.05.2015.



Gemäß § (1) i.V.m. Anlage 1 der Stellplatzsatzung sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Haus erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Die von einem Kraftfahrzeug befahrene Fläche zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) kann gem. § 5 (4) der Stellplatzsatzung als Stellplatz anerkannt werden, wenn die Garage oder der Carport mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist und die Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

Die Anlage von Grundstückszufahrten ist gem. § 6 (1) der Stellplatzsatzung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, darf jedoch eine Breite von maximal 6,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.2 Altlasten / Kampfmittel

In dem Geltungsbereich sind keine Altlasten und Kampfmittel bekannt und zu erwarten.

Dennoch ist in der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Paderborn umgehend zu verständigen.

6.3 Bodenaushub

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn Bodenaushub so weit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.



6.4 Entwässerungssatzung

Gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 9 (6) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Satzung über Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlagen – Entwässerungssatzung – der Gemeinde Hövelhof vom 18.12.2014.

Gemäß § 13 (8) der Entwässerungssatzung sind bei einem bestehenden Anschluss zur Beseitigung des Niederschlagswassers, die anfallenden Wassermengen zu sammeln und dem Niederschlagswasserkanal über die Grundstücksanschlussleitung zuzuführen. Eine Ableitung über öffentliche Flächen ist untersagt.

Gemäß § 8 (1) der Landesbauordnung NRW 2018 sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Größere Stein- und Schotterflächen bzw. Vließbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

6.5 Artenschutz

Um bei der Realisierung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen für besonders geschützte Arten ausschließen zu können, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis September) erfolgen. Um zudem Beeinträchtigungen für die Arten Fransenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus ausschließen zu können, sind Gehölze nur in der Überwinterungsphase (November bis Februar) zu fällen. Der Zeitraum zur Entfernung von Gehölzen reduziert sich somit auf die Monate Oktober bis Februar. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchung außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind.

Da Beeinträchtigungen für die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus sowie Abendsegler auch in den Wintermonaten möglich sind, ist am Tag der beabsichtigten Entfernung der Gehölze von einem Gutachter das Vorhandensein von Fledermausarten zu prüfen. Im Falle einer Nutzung oder Spuren einer Nutzung der Gehölze durch baumbewohnende Arten sind von dem bestellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen.



7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Hövelhof. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Gemeinde Hövelhof ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes zu kontrollieren und zu dokumentieren.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Februar 2025

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Sennegemeinde Hövelhof
Der Bürgermeister

Hövelhof,

.....