



EINFACH SYMPATHISCH

Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 6
„Höveler Weg“, 17. Änderung

Begründung

gemäß § 2a BauGB

- Satzung -

März 2023

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

06. März 2023

INHALT

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS 4

3 VERFAHREN 4

4 BESTEHENDE SITUATION 6

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 6

 5.1 Landes- und Regionalplanung 6

 5.2 Flächennutzungsplan 7

 5.3 Natur- und Landschaftsschutz 7

 5.4 Wasserschutz 7

 5.5 Bebauungsplan 7

6 PLANINHALT 7

 6.1 Art der baulichen Nutzung 7

 6.2 Maß der baulichen Nutzung 8

 6.3 Bauweise 9

 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10

 6.5 Stellung baulicher Anlagen 10

 6.6 Stellplätze, Carports und Garagen 11

 6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 11

 6.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 11

 6.9 Private Grünfläche 11

 6.10 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche 12

 6.11 Örtliche Bauvorschriften 12

 6.11.1 Dachgestaltung 12

 6.11.2 Vorgartengestaltung 12

 6.11.3 Einfriedungen 13

 6.12 Nachrichtliche Übernahme 13

 6.13 Hinweise 13

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14

 7.1 Ver- und Entsorgung 14

 7.2 Umweltprüfung 14

 7.3 Eingriff in Natur und Landschaft 14

 7.4 Artenschutz 14

1 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ setzt für die Grundstücke zwischen Höveler Weg und Waldweg ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Die Grundstücke sind alle bebaut. Gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Anhand der großen Grundstückstiefen lässt sich eine frühere umfangreichere Gartennutzung i. S. der Selbstversorgung oder eines Nebenerwerbs ableiten. Im Laufe der Zeit sind großflächige Nutzgärten zur Eigenversorgung oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzungen auf dem eigenen Wohngrundstück jedoch eher unüblich geworden. Große Nutzgärten oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden.

Um das Planungsrecht an die heutigen Wohnbedürfnisse und die wohnbauliche Umgebung anzupassen, soll das Kleinsiedlungsgebiet daher in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. In einem WA sind Wohngebäude allgemein zulässig und nicht an das gleichzeitige Vorhandensein von entsprechenden Nutzgärten gebunden. In diesem Zuge soll auch das Maß der baulichen Nutzung an die neue Gebietskategorie angepasst werden. Die in Bezug auf die Größe der Grundstücke relativ geringen Tiefen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen erweitert werden. Dadurch wird den Grundstückseigentümern eine verträgliche bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Rand von Halver und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch den Höveler Weg,
- im Osten durch den Waldweg,
- im Süden durch den Waldweg sowie Waldflächen und
- im Westen durch Waldflächen

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden. Als Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass die planungsrechtlich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m² liegt. Dies ist hier der Fall, da die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigte Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 bei einer Wohngebietsfläche von insgesamt 57.130 m² lediglich eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche von maximal 11.426 m² ermöglicht. Es werden bzw. wurden auch

keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren geändert werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2022 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 14.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 statt. Zudem fand am 27.10.2022 eine Bürgerversammlung statt.

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Auslegung erforderlich.

Folgende Inhalte wurden nach der öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen angepasst:

- Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (vgl. Kapitel 6.1)
- Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe (vgl. Kapitel 6.2)
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise in einem Teilgebiet (vgl. Kapitel 6.3)
- geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Planzeichnung)
- Festsetzung der Firstrichtung (vgl. Kapitel 6.5)
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (vgl. Kapitel 6.7)
- Reduzierung der Abweichung der Dachneigung für die Installation von PV-Anlagen (vgl. Kapitel 6.11.1)

- Anpassung der Festsetzung zur Vorgartengestaltung (vgl. Kapitel 6.11.2)

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt Halver in seiner Sitzung am 12.12.2022 gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 20.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023 statt.

4 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird wohnbaulich genutzt. Die bestehende Wohnbebauung erstreckt sich in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern als straßenbegleitende Bebauung entlang des Höveler Wegs sowie des Waldwegs. Die Grundstücke weisen sehr hohe Grundstückstiefen von im Schnitt 45 m bis 60 m auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Im Westen des Wohngebiets wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich auch zwei Wohnhäuser errichtet.

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sind durch die privaten Gartenflächen der Wohnbebauung geprägt. Die Gartenflächen bestehen überwiegend aus Rasenflächen und nur vereinzelt Gehölzen. Lediglich im Ostteil des Wohngebiets besteht in den rückwärtigen Bereichen mehrerer Grundstücke eine größere zusammenhängende Gehölzfläche.

Die unmittelbare Umgebung im Norden und Südosten wird ebenfalls wohnbaulich genutzt. Südlich des Waldwegs ist erst in den letzten Jahren ein Neubaugebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstanden. Im Osten grenzen die Flächen des Autohauses Langenscheid mit angeschlossener Werkstatt und des Baubetriebshofs der Stadt Halver an das Plangebiet. Östlich davon befinden sich ein Gastronomiebetrieb (Gaststätte Zum Linken) sowie das Blumengeschäft Born. Südwestlich und westlich des Plangebiets bestehen Waldflächen sowie dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen.

Die Wohngrundstücke werden über den Höveler Weg sowie den Waldweg erschlossen. Der Höveler Weg bindet über die Elberfelder Straße direkt an die B 229 an. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle an der Elberfelder Straße in unmittelbarer Nähe gegeben. Dort verkehrt die Buslinie 134 (Radevormwald - Lüdenscheid).

5 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gemäß der Definition im Regionalplan dienen ASB „der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

Die Ziele der Raumordnung werden somit i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschütztes oder schutzwürdiges Biotop. Die Waldflächen südlich und westlich des Wohngebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Märkischer Kreis“ (LSG-4512-0004).

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

5.4 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Ennepetalsperre. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den Regierungsbezirk Arnsberg, ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

5.5 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ setzt für das gesamte Plangebiet ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Im Westen ist eine geringere GFZ von 0,3 festgesetzt. Zudem sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen ist nicht geregelt. Westlich des letzten Wohngrundstücks entlang des Höveler Wegs ist als Übergang zum Wald eine private Grünfläche festgesetzt.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Großteil des Geltungsbereichs festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Damit wird das Planungsrecht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an das heutige Wohnverhalten sowie der im Plangebiet bestehenden Wohnstruktur, die bereits einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet entspricht, angepasst. Kleinsiedlungen mit Wohngebäuden und entsprechenden Nutzgärten sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen haben heute kaum noch Bedeutung. Die Grundstücke nördlich des Höveler Wegs

sowie südlich des Waldwegs sind bereits im Bebauungsplan Nr. 6 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung entfällt die in einem Kleinsiedlungsgebiet für eine Wohnnutzung geltende Verknüpfung mit entsprechenden Nutzgärten. Wohngebäude werden durch die Änderung der Gebietsart allgemein zulässig.

Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und sind dementsprechend im Baugebiet zulässig, sofern die Anlagen untergeordnet sind und der Hauptnutzung des Grundstücks dienen. Die Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets muss insgesamt erhalten bleiben. Anlagen für die landwirtschaftliche oder industrielle Tierhaltung werden hingegen häufig als Hauptnutzung bewertet und sind demzufolge in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulassungsfähigen Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der zu befürchtenden Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt dadurch trotzdem gewahrt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit der im Plangebiet sowie in der Umgebung bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dennoch ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähig sind, soll demnach grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte und für ein Kleinsiedlungsgebiet übliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird auf 0,4 erhöht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO) und entspricht damit dem Orientierungswert für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO. Dadurch wird den Grundstückseigentümern ein gewisser Grad an Nachverdichtung ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von derzeit überwiegend 0,4 bzw. 0,3 für einige Grundstücke im Westen wird entsprechend zur Erhöhung der GRZ auf 0,8 erhöht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO). Diese liegt unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen im Allgemeinen Wohngebiet des § 17 BauNVO von 1,2.

Die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse werden nicht geändert.

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan wird jedoch zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets, in dem ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen werden (vgl. Kapitel 6.11.1), wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die an der Oberkante des Firstes zu messen ist. Für die beiden westlichen Grundstücke, auf dem ein Gebäude mit Flachdach errichtet wurde, wird hingegen die maximale Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese ist am obersten Dachabschluss zu messen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m und erlaubt damit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit einem Sattel- oder Walmdach. Die Gebäudeoberkante auf den beiden westlichen Grundstücken wird entsprechend der Bestandssituation mit 9,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Gebäudehöhen wird die vorhandene Oberkante der Erschließungsstraße (Höveler Weg oder Waldweg) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist ein Mittelwert aus aller angrenzenden Verkehrsflächen zu bilden.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar. Zudem soll aus Klimaschutzgründen die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen unterstützt werden.

6.3 Bauweise

Im Sinne des Nachbarschutzes und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes soll die Gebäudelänge für die Neubebauung bzw. die ermöglichte Erweiterung der Bestandsgebäude beschränkt werden. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die lediglich Hauptbaukörper mit einer Tiefe von maximal 16 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, zulässt. Die Gebäude sind dabei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise ist für die Zielerreichung nicht ausreichend, da diese gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge bis zu 50 m zulässt.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets wird hingegen die bereits festgesetzte offene Bauweise übernommen, da hier bereits ein vom üblichen Siedlungsbild abweichendes Wohngebäude mit einer Gesamtlänge von ca. 44 m errichtet wurde.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung und lassen keine größeren baulichen Erweiterungen zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Änderung des Bebauungsplans deutlich vergrößert. Die bisher festgesetzten Tiefen von 16,0 m werden für den überwiegenden Teil des Wohngebiets auf 30,0 m erhöht, um auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der sehr tiefen Grundstücke eine zusätzliche Bebauung sowie bauliche Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser zu ermöglichen. Im Westen des Wohngebiets wird eine etwas tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da hier bereits teilweise eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht. Zudem bestehen hier die größten Grundstückstiefen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten vorderen Baugrenzen, also zum Höveler Weg sowie Waldweg, werden übernommen, um die zum Straßenraum orientierte, bestehende Bebauungsstruktur zu sichern.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Pfeiler, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker oder Balkone um bis zu 1,5 m zulässig. Um die Wirkung durch solche Bauteile zu beschränken, darf ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreiten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten.

Da untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper ausüben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

6.5 Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstausrichtung textlich festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die Firstrichtung parallel zu der straßenzugewandten Baugrenze, also zum Höveler Weg sowie Waldweg, auszurichten ist. Die festgesetzten vorderen Baugrenzen orientieren sich überwiegend an der Bestandsbebauung. Durch die Kombination aus festgesetzten Baugrenzen und der vorgegebenen Firstausrichtung wird der Erhalt des bestehenden, harmonischen Siedlungsbildes trotz einer ermöglichten Neubebauung planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung betrifft nur die Hauptbaukörper, nicht jedoch Garagen und Nebenanlagen. Daher wird festgesetzt, dass sich die Festsetzung der Firstausrichtung lediglich auf Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² bezieht.

6.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zulässig sind. Dadurch wird insbesondere der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe und Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Dieser Raum kann auch für einen zweiten privaten Stellplatz genutzt werden. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Aus Klimaschutzgründen und als Beitrag für ein optisch ansprechendes Ortsbild wird festgesetzt, dass die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) begrünt werden müssen.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zum Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Wohnbebauung.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt trotz der durch andere Festsetzungen ermöglichten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte im Wohngebiet und damit verbunden zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von möglichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

6.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang des Flurstücks 1505 festgesetzte Bereich ohne Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird in die Planzeichnung der 17. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Festsetzung wurde getroffen, um Pkw-Zufahrten zum Höveler Weg, der in diesem Bereich lediglich als Fuß-/Wirtschaftsweg ausgebaut ist, zu vermeiden. Tore zur Bewirtschaftung des Grundstücks werden jedoch zugelassen. Das betroffene, bebaute Wohngrundstück ist über das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1199) erschlossen.

6.9 Private Grünfläche

Die im Bestand vorhandene und im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Teilen der Flurstücke 1502 und 1505 bereits festgesetzte private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird in die Planzeichnung der 17. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

6.10 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) wird in die Planzeichnung der 17. Änderung des Bebauungsplans übernommen, um den Erhalt des auf den mittleren Grundstücken verlaufenden Mischwasserkanals zu sichern. Zudem wird der im Ostteil des Plangebiets verlaufende ehemalige private Mischwasserkanal, der mittlerweile städtisch ist, über ein Leitungsrecht gesichert.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach- und Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen v.a. dazu bei, dass die Auswirkungen einer Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

6.11.1 Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Wohnbebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachform und -neigung getroffen. Für den Großteil des Wohngebiets werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 25° zugelassen. Dies entspricht der Bestandsbebauung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Dachneigung von 22° wird als zu starr und unflexibel bewertet. Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans soll daher der Spielraum in Bezug auf die Dachneigung geringfügig erweitert werden, ohne einen Bruch mit dem Gesamterscheinungsbild der Siedlung befürchten zu lassen. Für die beiden westlichen Grundstücke, deren Bebauung über die 6. Änderung sowie 12. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht wurde, werden aufgrund der Bestandssituation auch Flachdächer zugelassen. Außerdem wird eine Dachneigung von bis zu 50° zugelassen.

Um aus Gründen der Umweltvorsorge die Gewinnung regenerativer Energien durch die Errichtung von Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen zu fördern, darf im Falle der Errichtung solcher Anlagen auf dem Dach von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden. In Deutschland wird eine Dachneigung zwischen 30° und 35° als optimal für wirtschaftliche Erträge von Photovoltaik-Anlagen angesehen. Daher wird eine Überschreitung der Dachneigung bis maximal 35° zugelassen. Um die bestehende straßenseitige Dachneigung der Bebauung entlang des Höveler Weges hinsichtlich eines harmonischen Siedlungsbildes zu erhalten, gilt die Ausnahmeregel hier nur für das nach Süden orientierte, also vom Höveler Weg abgewandte Dach des Hauptgebäudes.

6.11.2 Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sind dementsprechend mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplatzflächen, Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr und

Müllbehälter zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche an der gesamten Vorgartenfläche muss mindestens 40 % betragen. Der Mindestanteil der Vegetationsfläche darf durch die versiegelten Flächen der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver notwendigen Stellplätze unterschritten werden. Dadurch soll verhindert werden, dass insbesondere bei kleineren Vorgartenbereichen die Errichtung der erforderlichen Stellplatzanzahl vor dem Haus ausgeschlossen wird. Dies hätte zur Folge, dass Stellplätze hinter dem Haus in Kombination mit einer längeren Zufahrt und damit einer insgesamt höheren Versiegelung errichtet werden.

Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen der Wohnbebauung vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand und der öffentlichen Erschließungsstraße über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

6.11.3 Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Bestands- sowie Neubebauung wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie als Holzzäune herzustellen sind. Metall- oder Kunststoffzäune werden lediglich in Verbindung mit mindestens gleichhohen, lebenden Hecken zugelassen. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzäun, Gabionen) sind nicht zulässig, um v.a. eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

6.12 Nachrichtliche Übernahme

Die Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets der Ennepetalsperre wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und darauf hingewiesen, dass die Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den Regierungsbezirk Arnsberg, zu beachten ist. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

6.13 Hinweise

Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Hinweise beigefügt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Sie sollen den Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich um Hinweise:

- zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
- zum Verhalten bei Kampfmittelfunden
- zu allgemeinen Artenschutzmaßnahmen in Bezug auf Gehölzrodungen
- zur Möglichkeit der Einsichtnahme in technische Regelwerke

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung der durch die Änderung des Bebauungsplans auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglichten Nachverdichtung über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle und Leitungen gesichert ist. Der durch das Gebiet verlaufene Mischwasserkanal wird erhalten.

7.2 Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

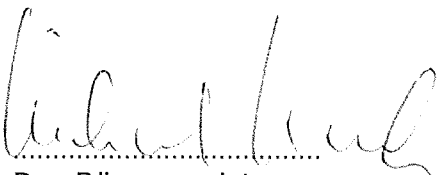
7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

7.4 Artenschutz

Da die Grundstücke durch relativ gehölzarme Gartennutzungen geprägt sind und daher keine besonderen Habitate darstellen, ist nicht davon auszugehen, dass durch die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und möglicherweise Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten. In den südlich und westlich bestehenden, großzügigen Freiräumen finden Tiere geeignetere Habitatstrukturen als Fortpflanzung- und Ruhestätte sowie für die Nahrungssuche.

Halver, den 06.03.2023


Der Bürgermeister