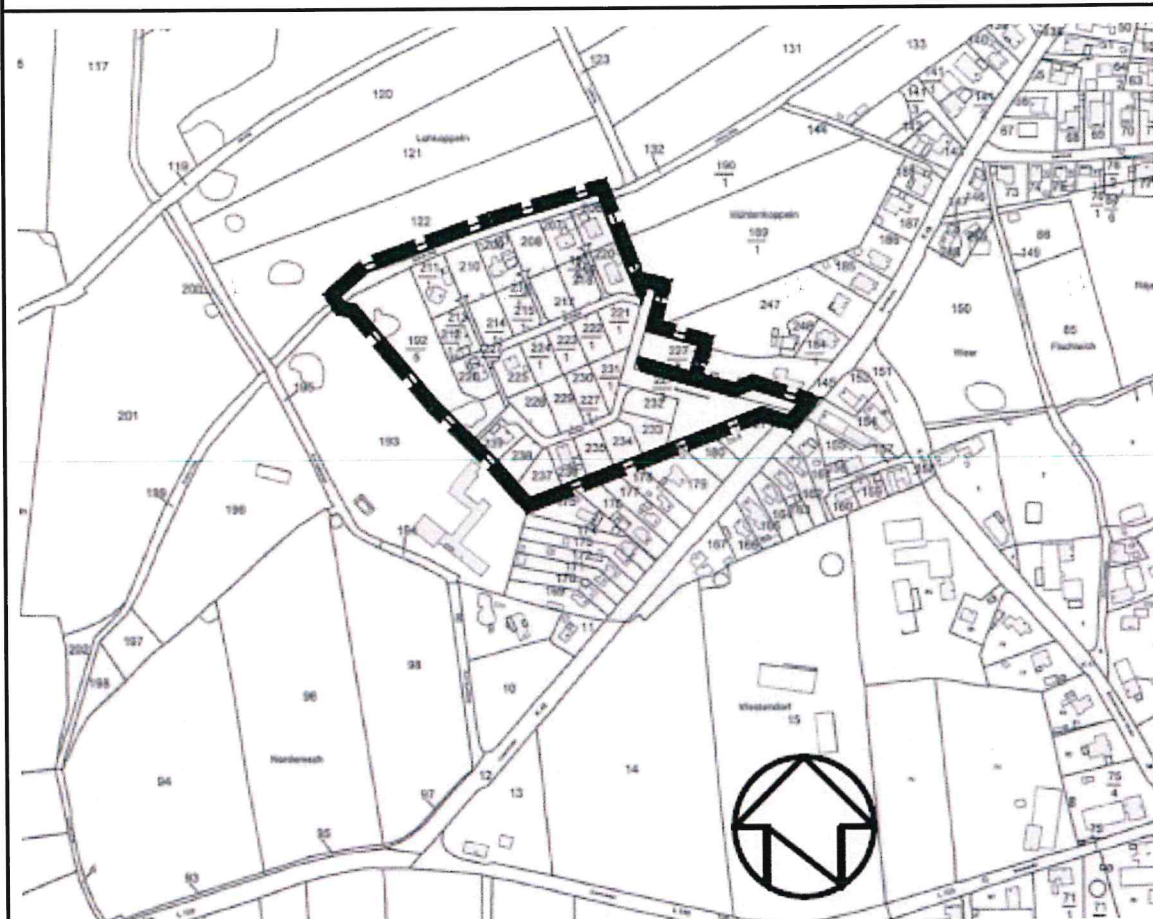


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung der Gemeinde Delve

für das Gebiet

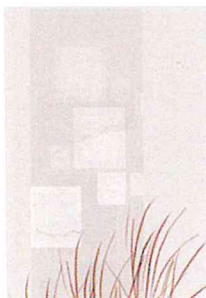
„nordwestlich der Süderstraße, östlich der Schule,
im Norden begrenzt durch die Straßen Grüner Weg und Möhlenbarg“



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 26. März 2019

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	4
5. Naturschutz und Landschaftspflege	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	4
8. Denkmalschutz	5
9. Flächenbilanz	5
10. Kosten	5
SCHLUSSBEMERKUNG	5

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbauflächen - W - nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung der Gemeinde Delve wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Es befindet sich im westlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Delve.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch das Schulgelände,
- im Norden durch den nördlich des „Grünen Weges“ angrenzenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die nördlich der „Süderstraße“ liegenden Hausgrundstücke der vorhandenen Wohnnutzung.

Das Gelände zeigt keine auffällige topographische Bewegung. Die Geländehöhen des Plangeltungsbereiches betragen im Osten ca. 10 m NHN und im Westen ca. 7 m NHN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2017 wies die Gemeinde Delve insgesamt 696 Einwohner auf. Delve ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve, der im Jahre 2001 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 30 Baugrundstücken, die weit überwiegend dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zugeführt werden sollen.

Der B-Plan Nr. 6 setzt für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches u.a. eine Reihe

von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem damals gültigen § 92 Abs. 4 LBO fest.

Im Jahre 2002 wurde im Zuge einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 für einige der Baugrundstücke die Nutzung durch Reetdächer ermöglicht.

Im Zuge der noch andauernden Verwertung der Bauflächen ergaben sich seitens einzelner Grundstückseigentümer immer wieder Anfragen nach einer individuelleren Gebäudegestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Delve die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf.

Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässigen Gestaltungskriterien noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des Wohngebietes zu erzielen. Aktuell nachgefragte Bautypen (z.B. „mediterraner“ Stil) weisen oftmals eine **zweigeschossige Bauweise** auf, die nunmehr durch die Gemeinde im Plangeltungsbereich zugelassen wird (**Pkt. 1.2**).

Als zulässiges Außenwandmaterial wird zusätzlich **Putz** und **Faserzement** allgemein zugelassen (**Pkt. 2.1**); Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig.

Zur Klarstellung wird als zulässige Dachform das **Zeltdach** und das **Pulldach** zugelassen (**Pkt. 2.2**). Die zulässige Neigung von bisher 25 - 48 Grad wird stärker differenziert den jeweiligen Dachformen zugeordnet. Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind zukünftig ausführungsorientiert von 30 - 48 Grad sowie Zelt- und Pulldächer von 15 - 30 Grad zulässig (**Pkt. 2.3**). Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 60 Grad.

Unter **Pkt. 2.4** wird festgesetzt, dass Pfannen- oder Schiefereindeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig sind. Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 wird weitergehend festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 6 sowie Nr. 21 ist zusätzlich eine Reeteindeckung zulässig ist.

Unter **Pkt. 2.7** werden die Festsetzungen bez. zulässiger Einfriedungen zeitgemäß neu gefasst.

Unter **Pkt. 3 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Fertigfußboden) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Bauflächen nunmehr mit max. 0,80 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche -Gehweg- festgesetzt (**Pkt. 3.1**).

Die maximale Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird auf eine Höhe von 9,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Fertigfußboden) begrenzt (**Pkt. 3.2**).

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der Bebauung sichergestellt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes über den zugehörigen Grünordnungsplan geregelt und sind weiterhin gültig (vgl. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Delve).

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	3,7	100

10. Kosten

Aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstehen der Gemeinde Delve neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Delve, den 27.3.19


- Bürgermeisterin -