Schäper und Sander Planungsgesellschaft

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel. 02923/652431 Fax 02923/652466
Email w.sander@schaeper-sander.de

Gemeinde Lippetal

Begründung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Südlich Wöhrde“ im Ortsteil Herzfeld

November 2021

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im nördlichen Bereich von Herzfeld.
Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Herzfeld, Flur 26, Flurstücke 83 und 84 an der Wöhrdestraße im Ortsteil Herzfeld.
Die Gebietsfläche beträgt 2.414 m².

2. Anlass der Planänderung

Das Grundstück ist groß genug um eine Teilfläche von ca. 1.180 m² für zwei eigenständige Baugrundstücke abzutrennen. Die Erschließung erfolgt dann über eine private Zuwegung.

Auf Antrag der Eigentümer hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 11.07.2019 beschlossen, für das o.a. Grundstück den Bebauungsplan Nr. 24 „Südlich Wöhrde“, Ortsteil Herzfeld, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Nutzung des Grundstücks liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche.

Ein Bebauungsplan ist bisher nicht aufgestellt. Das Plangebiet liegt somit vollständig im unbeplanten Innenbereich. Der südliche Teilbereich der Flurstücke 83 und 84 ist gem. § 34 BauGB derzeit nicht bebaubar, da eine faktische Baugrenze überschritten wird.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 2.414 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung im Bebauungsplans Nr. 24:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 3 BauNVO ein „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem.

§ 1 (5) BauNVO einzuschränken. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, des § 3 (2) Pkt. 2, werden ausgeschlossen. Die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Es ist städtebaulicher Wille, hier nur reines Wohnen zu erlauben, ohne die weiteren Nutzungsmöglichkeiten ausnahmsweise zu gestatten. Somit passt sich die Art der baulichen Nutzung den angrenzenden Nachbargrundstücken an.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit max. II festgesetzt. Des Weiteren wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Traufhöhe mit 82,50 NHN und die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit 85,00 NHN festgelegt.
Für die Bestandsgebäude wird die maximale Traufhöhe mit 81,50 NHN und die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit 86,50 NHN festgelegt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise wird nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück ist Platz für zwei Wohngebäude, daher werden gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Es erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von einem Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO. Eine überbaubare Grundstücksfläche schließt die Bestandsgebäude ein und gibt mit einer Ausdehnung von je 16,30 m * 14,00 m ausreichend Platz für eine Erweiterungsmöglichkeit. Die überbaubare Grundstücksfläche für den Neubau erfolgt in einer Dimensionierung von 12 m * 35 m.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m die Baugrenzen überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müssten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen. Dadurch würde das Fenster für einen geplanten Baukörper deutlich eingeengt werden.

Gartenhäuser, Garagen und sonstige Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Innere Erschließung

Um ein neues Flurstück im südlichen Plangebiet zu erschließen, ist eine privatrechtliche Festlegung erforderlich (Grundstücksteilung oder Wegerecht mit einer baulastmäßigen Absicherung). Diese soll auf Wunsch der Antragsteller außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren abzusichern.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW werden in Anpassung an die Nachbarbebauung als Dachform „Sattel- und Walmdächer“ zugelassen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ von 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und- Bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Die zu überplanende Fläche wird als Hausgarten genutzt. Der dort befindliche Aufwuchs (Büsche und Sträucher) sind, sofern sie durch die Bebauung entfernt werden müssten, nicht erhaltenswert. Hierüber wird keine Festsetzung getroffen.

Verbleibender Baumbestand ist während der Bautätigkeit gegen Beschädigung zu schützen.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Teilbereich. Eine Besichtigung des Grundstückes ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben, bzw. durch die Möglichkeit einer Weiterführung über die private Zuwegung gesichert.

9. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der nördlich gelegenen „Wöhrdestraße“ aus.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Boden(be)funden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lippetal als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetzt NRW).

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

13. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten der Eigentümer.