1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zur alten Gärtnerei“, Ortsteil Hovestadt der Gemeinde Lippetal Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet betrifft die Grundstücke Gemarkung Hovestadt Flur 4, Flurstücke 520 – 523, 537 und 538. Die Fläche der Grundstücke beträgt 4034 m². Die Erschließung erfolgt über die Straße „Alte Gärtnerei“. Die Grundstücke bilden den südwestlichen Rand des gleichnamigen Neubaugebietes.

2. Anlass der Planänderung

Die Gemeinde, als Grundstückseigentümer, möchte zur Vermarktungssteigerung bei diesen Grundstücken planungsrechtliche Änderungen vornehmen. Die Schwierigkeiten in der Vermarktung ergeben sich aufgrund der angrenzenden, vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung in der Marienstraße. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 6 „Zur alten Gärtnerei“ aus dem Jahr 2007. Die bestehenden Festsetzungen lassen eine eingeschossige Bebauung zu. Im südlichen Bereich dürfen nur Einzelhäuser und im westlichen Bereich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Ferner ist eine Traufhöhe von max. 4,5 m festgesetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Von den bestehenden Festsetzungen werden die folgenden unverändert übernommen:

1. die Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

2. die Bauweise: Einzelhaus, bzw. Einzel- und Doppelhaus
3. die überbaubare Grundstücksfläche und
4. als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl GRZ

Neu bzw. geändert werden die nachfolgenden Festsetzungen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 (2) BauNVO

- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlage

neu festgesetzt.

Bei der schon angesprochenen Anschlussbebauung an der Marienstraße handelt es sich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Um der massiven und einnehmenden Wirkung entgegenzuwirken und um eine abgestufte Höhenabwicklung zu dieser Bebauung zu ermöglichen, wird künftig eine zweigeschossige Bebauung erlaubt. Die bisher zulässige eingeschossige Bebauung kann aber weiterhin realisiert werden, da es sich nicht um eine zwingende Zweigeschossigkeit handelt.

Zusätzlich musste eine Anpassung der maximalen Traufhöhe von 4,5 m auf nunmehr 6,5 m erfolgen, da der Bau eines zusätzlichen Geschosses eine Höhenanpassung erforderlich macht.

4.2 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch nachfolgende Regelung begrenzt:

eingeschossige Einzelhäuser = 2 Wohnungen
eingeschossige Doppelhäuser = 1 Wohnung je Gebäudehälfte
zweigeschossige Einzelhäuser = 3 Wohnungen
zweigeschossige Doppelhäuser = 2 Wohnungen je Gebäudehälfte

Diese Festsetzung erfolgt, in gleicher Form wie im Baugebiet „Am Steinbach“, um aus städtebaulicher Sicht den Bau von Mehrfamilienhäusern zu unterbinden. Die Struktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern soll prägend für das Baugebiet bleiben.

4.3 Gestaltungsvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Da die Geschossigkeit geändert wurde, wurde eine Anpassung der Dachneigung erforderlich, um die absolute Gebäudehöhe in Grenzen zu halten. Die bisherige Dachneigung von 38° - 45° bleibt für eine eingeschossige Bebauung bestehen. Zur Eingrenzung der Gebäudehöhe bei zweigeschossiger Bebauung, sowie einer höheren Traufhöhe, wird die Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung auf 10° bis 25° festgesetzt.

Wegen der geringeren Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise werden Dachgauben nur für die steileren Dächer bei eingeschossiger Bebauung zugelassen.

Um architektonische Vielfalt zuzulassen, wird die bisherige einschränkende Festsetzung SD Satteldach um die Dachformen Pultdach und Walmdach ergänzt.

Weitere Änderungen erfolgen nicht.

5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Gemäß § 13 BauGB darf u.a. ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden und das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung benannter Schutzgüter vorliegen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da lediglich die Geschossigkeit geändert wird, eine dadurch notwendige Höhenanpassung erfolgt und die Gestaltung der Dachform variiert werden kann.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Da durch die Planänderung keine flächenmäßig neue Festsetzung erfolgt, die einen Eingriff in die Natur bedeutet, kann auch von einer Eingriffsbilanzierung abgesehen werden.

Dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz zu prüfen.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>

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.

Die zu überplanende Fläche soll auch weiterhin, wie bisher zulässig, mit Wohnhäusern bebaut werden. Daher sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Umweltmedien zu erwarten.

6. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

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

Nach örtlicher Besichtigung ist die überplante Fläche noch nicht bebaut. Es handelt sich z.Z. um eine Wiese ohne weiteren Aufwuchs. Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan überplanten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind noch keine Anpflanzungen erfolgt. Dieses Pflanzgebot bleibt unverändert bestehen. Es gibt keinen Hinweis 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.

7. Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Daher ist es nicht erforderlich die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

9. Lärmschutz

Der Änderungsbereich wird durch keine Lärmimmissionen belastet, die über den zulässigen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert und erfolgt von der Straße „Alte Gärtnerei“ aus.

11. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde Lippetal getragen.

Soest, den 16.05.2012

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de