

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 2 "Tüchgraben" 1. vereinfachte Änderung Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld

Soest, im Oktober 2008



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

- 1. Änderungsbereich** Die Änderung betrifft das Flurstück 72 in der Flur 24 der Gemarkung Herzfeld. Das Gebiet liegt südlich der L822 „Lippstädter Straße“ und westlich der Straße „Lange Geist“. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 786 m² und liegt planungsrechtlich in einem „Reinen Wohngebiet“.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

- 2. Ursachen und Ziele** Der Änderungsbereich, der in dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Tüchgraben“ als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde, wird zur Zeit als unbefestigte Hoffläche genutzt. Warum dieses Grundstück bei der Aufstellung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 nicht mit Baurechten überplant wurde, kann heute nicht mehr abschließend geklärt werden und hängt wahrscheinlich mit den Interessen des damaligen Eigentümers zusammen. Städtebaulich sinnvoll ist es aber aus heutiger Sicht, die Baulücke auf dem Flurstück 72 zu überplanen, so dass den Wünschen des Grundstücksbesitzers, der mit Schreiben vom 09.07.2008 um die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem o. g. Grundstück bat, stattgegeben wird.

Die Gemeindeverwaltung wurde daraufhin vom Rat beauftragt, in einem vereinfachten Genehmigungsverfahren, da durch die o.g. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Tüchgraben“ im Ortsteil Herzfeld durchzuführen.

- 3. Festsetzungen** Auf dem Flurstück 72 wird eine ca. 14 m x 16 m große überbaubare Fläche festgesetzt, ähnlich der Größe der benachbarten Grundstücke, auf der innerhalb eines reinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ein zweigeschossiges Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise gebaut werden kann. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Lange Geist“.

4. Hinweis

Unter ungünstigen Bedingungen kann es durch die Immissionen von der L 822, Lippstädter Straße, zu einer Lärmpegelüberschreitung an den nordöstlichen Gebäudeseiten kommen. In einem nachfolgenden Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren ist dieser Umstand zu beachten und deren Auswirkungen evtl. durch passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Hausseiten auf das vorgeschriebene Maß zu verringern.

5. Auswirkungen

Die Änderung im o.g. Plan betrifft ein bereits überplantes Gebiet gem. § 30 BauGB und hat keine erhebliche Beeinflussung des Ökologiehaushalts, des Landschaftsbildes oder des Wasserabflusses zur Folge. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann daher von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.