

Gemeinde Lippetal - Ortsteil Herzfeld

Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Sande" 6. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Anlass der Planänderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung	2
3. Gegenwärtige Situation	2
4. Bestehendes Planungsrecht	2
5. Geplante Festsetzungen	2
6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege	4
7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG	5
8. Immissionsschutz	5
9. Altlasten	6
10. Ver- und Entsorgung	6
11. Verkehrliche Erschließung	6
12. Kosten	6

1. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde Lippetal liegt ein Antrag auf Erwerb des Plangrundstücks vor. Das Grundstück liegt am Ende eines Stichweges der Straße "Auf dem Sande". Z.Z. sieht das Planungsrecht einen Spielplatz vor. Da die Absicht besteht, das Grundstück zu bebauen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt am östlichen Ortsrand von Herzfeld nördlich der Lippstädter Straße und ist von der Straße "Auf dem Sande" erschlossen. Die Gebietsgrenze ist identisch mit den Grenzen des Grundstücks Gemarkung Herzfeld Flur 24 Flurstück 223 und hat eine Größe von 560 m².

3. Gegenwärtige Situation

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt im Bebauungsplan Nr.6 Ortsteil Herzfeld „Auf dem Sande“ der Gemeinde Lippetal. Die ursprüngliche Festsetzung "Kinderspielplatz" in diesem Teilbereich, ist durch die bisherigen Planänderungen nicht geändert worden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Sande“ setzt die Fläche gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA fest. Zulässig sind neben Wohngebäuden Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Innerhalb dieser allgemeinen Festsetzung ist das Plangrundstück z.Z. nicht bebaubar, sondern mit einer Kinderspielplatzausweisung belegt.

Südlich angrenzend ist im Bebauungsplan eine zweigeschossige Mischgebietsfläche festgesetzt.

5. Geplante Festsetzungen

Anlass und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem Einzelhaus zu schaffen. Die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung des Spielplatzes wird aufgrund der im Um-

feld vorhandenen Spielplätze nicht mehr gesehen. Es soll nun eine der Nachbarschaft angepasste Bebauung realisiert werden. Die nördlich und östlich angrenzenden Festsetzungen werden für das Grundstück städtebaulich angepasst.

5.1 Art der geplanten baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. An dieser Stelle soll ein Einzelhaus für Wohnzwecke errichtet werden. Daher werden die bisher zugelassenen Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - nicht mehr zugelassen. Durch diese Festsetzung wird eine städtebaulich verträgliche Nutzung mit Blick auf die umliegende Nutzung und die Größe der Grundstücks ermöglicht.

5.2 Maß der geplanten baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin:

- die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie
- die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)

festgesetzt.

Durch die unveränderte Grundflächenzahl von 0,4 wird sichergestellt, dass die seinerzeit geplanten Bauvolumina nicht überschritten werden.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird eins festgesetzt. Obwohl um das Grundstück herum eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, ist es aus städtebaulicher Sicht, auch in Anbetracht der Grundstücksgröße, nicht angebracht, hier eine höhere Verdichtung zu gestatten.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, § 23 (1) und (3) BauNVO)

Innerhalb des Änderungsbereiches wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Dem Bauherrn wird, durch das größere Baufeld, die Möglichkeit gegeben, seinen Baukörper wunschgerecht zu platzieren und ggf. Balkone und Terrassen zu errichten.

Als Bauweise wird, in Anlehnung an die umgebende Regelung, die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Letzteres erschließt sich auch aus der Grundstücksgröße.

Im nichtüberbaubaren Grundstücksbereich werden neben Gartenlauben auch Carports zugelassen. Zur Vermeidung eines optisch einengenden Sichteffektes, ist jedoch die, der Flurstücksgrenze angrenzende, Wand offen zu gestalten. Da auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine Bestandsgarage steht, käme es ansonsten zu diesem städtebaulich nicht gewünschten Effekt.

5.4 Fläche für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Auf dem Grundstück wird auf der Nordseite eine Garagenfläche festgesetzt. Diese Festlegung erfolgt, damit nicht auf der Ostseite ein Garage errichtet wird. Somit wird vermieden, dass die Fußwegverbindung zur Lippstädter Straße durch eine zweite Garage optisch eingeengt wird.

5.5 Regelungen für Landschaft und Natur

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein Bewuchs mit Sträuchern vorhanden. Diese optische Abgrenzung des Plangebietes wird als Fläche mit Bindungen für den Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.6 Gestaltungsvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Da die angrenzende Bebauung durch Satteldächer geprägt ist, wird diese Dachform auch für das Plangebiet festgesetzt. Eine Dachneigung von 35°-45° ist einzuhalten. Die Änderung der Dachneigung gegenüber dem Bestandsplan (30°- 38°) erfolgt, um dem Bauherrn eine bessere Ausnutzbarkeit des Obergeschosses zu ermöglichen. Gleichwohl ist die Einschränkung der Eingeschossigkeit gegeben.

Die zulässige Drempeelhöhe wird unverändert mit 0,50 m übernommen. In Abänderung der angrenzenden Bestandsplanung werden künftig Dachgauben zugelassen. Bei der Errichtung von Dachgauben darf die Gesamtlänge max. 1/2 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten werden. Diese Änderung erfolgt, um die Möglichkeit einer besseren Ausnutzbarkeit des Obergeschosses sowie einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Architektur zu eröffnen. Eine Einfügung in die Nachbarschaft ist gegeben.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf dem Sande“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde am 14.10.2013 gefasst.

Voraussetzung für die Anwendung ist z.B., dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da im vorliegenden Fall die wesentlichen Elemente der angrenzenden Planung übernommen werden (WA, GRZ, etc.), kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. 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.

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 die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Das bisherige Planungsrecht sah statt einer Wohnbebauung einen Spielplatz vor, der den Kindern in der Nachbarschaft dienen sollte. Durch die neue Festsetzung (Wohnen mit Garten) sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbereich zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

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

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit einem teilweise umgrenzenden Randbewuchs. Die Restfläche wird als Wiese genutzt. Der zulässige Ausbau der Fläche als Spielplatz ist bisher nicht erfolgt. Der Randbewuchs wird durch die Planung im Bestand geschützt. Geplant ist die Bebauung mit einem eingeschossigen Wohnhaus.

Die durch die Bebauung (Wohnhaus, Garage und ggf. Carport) nicht betroffenen Flächen werden künftig als Ziergarten genutzt. Der Versiegelungsgrad der Spielplatzfläche kann nicht ermittelt werden, da er nicht vorhanden ist. Es ist aber annehmbar, dass die versiegelte Fläche der einer Neubebauung entspricht. Daher entfällt eine Bilanzierung des ökologischen Eingriffs, zumal der vorhandene Bewuchs durch eine entsprechende Festsetzung gesichert wird.

Eine Besichtigung des Grundstücks 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.

8. Immissionsschutz

Im bisherigen Bebauungsplan lag das Plangebiet innerhalb eines Schutzstreifens für den KFZ-Betreiber Ellermeier. Beidseits des Grundstücks Ellermeier existiert bereits eine Wohnbebauung die näher angrenzt als das Plangrundstück. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde, der Abteilung Bauen, Wohnen und Immissionsschutz beim Kreis Soest, ergibt sich durch ein zusätzliches Wohngebäude keine neue immissionsrechtliche Situation. Somit kann die Festsetzung der bisherigen Immissionsschutzfläche hier entfallen.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Planänderungsbereiches sind nicht bekannt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin durch das vorhandene Erschließungsnetz gewährleistet.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende Straße "Auf dem Felde".

12. Kosten

Der Gemeinde Lippetal werden durch die Planänderung keine Kosten entstehen.

Sich durch die Planänderung gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Soest, den 28. Januar 2014

Ludwig und Schwefer
Feldmühlenweg 18
59494 Soest
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure