6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Heidfeld" der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lippborg und umfasst das Flurstück Gemarkung Lippborg Flur 38 Nummer 134. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 733 m². Die Erschließung soll über die Straße „Holzkamp“ von der "Alte Beckumer Straße" aus erfolgen. Das Grundstück wird z.Z. in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück Holzstraße 15 gärtnerisch genutzt.

2. Anlass der Planänderung

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt auf dem Plangrundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Damit eine sinnvollere und zweckmäßigere Ausnutzbarkeit des Grundstücks, insbesondere der Hausgartenfläche, gegeben ist, soll das Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes in nord-westlicher Richtung verschoben werden. Dieses ist auch durch die geänderte Straßenplanung der 1. Planänderung geboten. Die im Ursprungsbebauungsplan geplante Grundstücksaufteilung wurde nicht realisiert. Mit dieser Änderung wird eine optimalere süd-westliche Ausrichtung der Gartenfläche ermöglicht.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 beschlossen, diese Voraussetzungen durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Heidfeld" zu schaffen. Die vorbereitende Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgte in der Sitzung am 08.11.2016.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 "Im Heidfeld" im Ortsteil Lippborg. Der Bebauungsplan legt eine offene Bauweise in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Es ist zulässig, ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zu errichten. Die Grund- und Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Das Baufenster mit der Größe von 11 m x 12,5 m ist zur Straße und nach Westen mit einer Baulinie begrenzt. Ein vorgesehener

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die bisherige Begrenzung des Baufeldes durch Baulinien und Baugrenzen wird aufgegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nunmehr nur durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Der Zwang, an einer Baulinie bauen zu müssen, wird aufgegeben, da er sich städtebaulich nicht mehr begründen lässt. Dieser Tatbestand wurde auch in der 1. vereinfachten Änderung der benachbarten Grundstücke aufgegeben.

Die Größe des Baufensters für ein Wohnhaus beträgt 15 m x 10 m. Die Errichtung des Wohngebäudes ist nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Rechnet man eine Doppelgararge mit 6 m * 9 m = 54 m² hinzu, so beträgt die jetzige bebaubare Fläche 204 m². Der alte, rechtsgültige Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von rd. 212 m². Diese Fläche enthält neben der Fläche für ein Wohngebäude, 2 Garagenplätze und eine Teilfläche des westlich angrenzenden Baufeldes.

Die nördliche Baugrenze liegt 4,5 m parallel zur Grundstücksgrenze. Mit der Verschiebung des Baufensters um rd. 4 m in nördlicher Richtung wird eine bessere Nutzung der Gartenfläche erreicht. Das unveränderte Baufenster hätte ansonsten mitten im Gundstück gelegen.

Desweiteren wurde die Fläche für Garagen in die Nordwestecke des Grundstücks verschoben. Hierdurch ist eine ungehinderte Zufahrt von der Straße "Holzkamp" gewährleistet.

Auf der restlichen Grundstücksfläche dürfen Stellpätze und Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden. Damit wird ermöglicht, dass der Eigentümer z.B. Stellpätze oder ein Gartenhaus frei auf seinem Grundstück, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, positionieren kann.

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

Für alle Baugrundstücke ist bisher eine Hauptfirstrichtung festgelegt. Dieses erfolgt auch für das Plangrundstück. Die bestehende Ausrichtung in Ost-West-Richtung wird übernommen. Hierdurch ist gewährleistet, dass für mögliche solartechnische Anlagen eine optimale Voraussetzung auf der Dachfläche gegeben ist. Zusätzlich wird, wie im bisherigen Bebauungsplan vorgegeben, eine geneigte Dachfläche festgesetzt. Um den Bereich der möglichen Dachneigungen einzugrenzen, wird ein Bereich von 30°- 45° festgesetzt. Die bisher mögliche Dachneigung von 52° wird somit verringert. Die vorhandenen Dachneigungen in der Nachbarschaft besitzen durchweg Neigungen in der jetzt festgesetzten Größenordnung. Ein steileres Dach würde städtebaulich störend wirken, sowie eine größere Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarn bedeuten.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

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

10. Lärmschutz

Durch die vorgenommene Planänderung ist es nicht erforderlich, besondere Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Straße „Holzkamp“.

12. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch den Antragsteller getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Antragstellers.

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