Schäper und Sander Planungsgesellschaft

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

Gemeinde Lippetal

Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Barrierefreie Wohnanlage" im Ortsteil Oestinghausen

ENTWURF Mai 2015

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Oestinghausen, Flur 3, Flurstücke 86 und 208 an der Hovestädter Straße im Ortsteil Oestinghausen.

2. Anlass der Planaufstellung

Der Eigentümer hat über den Investor beantragt für die Flurstücke 86 und 208 die einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Grundstücke, in einer Größe von 2.169 m², sind zurzeit mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Der Eigentümer ist nicht mehr in der Lage die Pflege der Außenanlagen zu bewältigen.
Das Einfamilienhaus sowie die Garage sollen abgebrochen werden.
Der Eigentümer zieht anschließend in die Wohnanlage ein.

Für die überplanten Grundstücke Gemarkung Oestinghausen, Flur 3, Flurstücke 86 und 208 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Die Flurstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Die umliegenden Grundstücke sind ausschließlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, in 1- und 2-geschossiger Bauweise, mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Westlich grenzt der örtliche Friedhof an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für den Bereich der Änderung eine Wohnbaufläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Barrierefreie Wohnanlage“, Ortsteil Oestinghausen, ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Festsetzung der baulichen Nutzung

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um.
Im Durchführungsvertrag werden gem. § 12 (1) BauGB weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

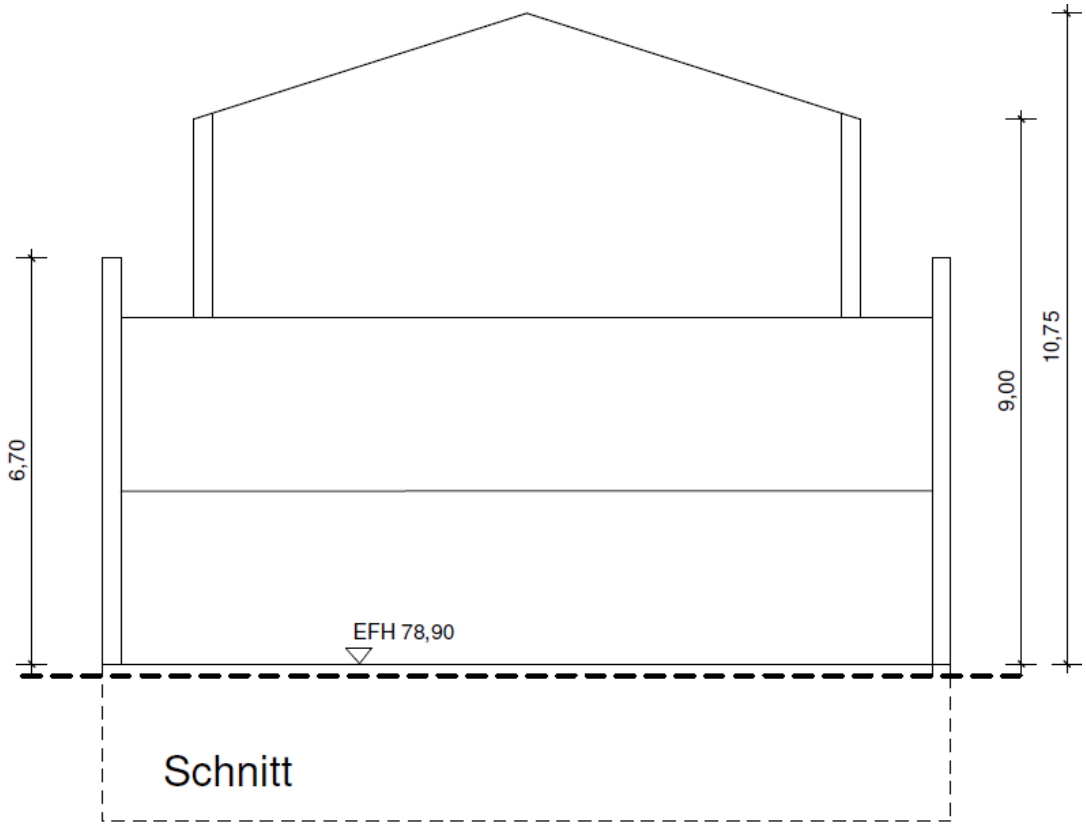
4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die im VBP vorhandene und geplante Nutzung entspricht dem Baugebietscharakter eines Wohngebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Baukörperhöhen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird auf 78,90m üNHN festgesetzt.
Attikahöhe des Flachdachbereiches Staffelgeschosses max. 6,70 m über OK EFH
Traufhöhe Staffelgeschoss max. 9,00 m über OK EFH
Firsthöhe Staffelgeschoss max. 10,75 m über EFH



4.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 angegeben.
Die Grundflächenzahl kann durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GFZ von 0,8 überschritten werden.

4.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.
Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den ausgewiesenen Flächen zu errichten.

4.2.3 Geschossigkeit

Die Gebäude können max. 2-geschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden.

4.2.4 Bauweise

Die geplanten Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten/Gebäude zu errichten.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der angrenzenden Hovestädter Straße.
Zudem wurde von der Westnetz AG im Schreiben vom 11. Dez. 2014 in Aussicht gestellt, dass die östlich angrenzende vorhandene Zufahrt zum Trafohaus, mit genutzt werden kann.
Hierzu ist zwischen der Westnetz AG und dem Investor ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die zusätzliche Versiegelung, der bisher als Nutzgarten angelegten Flächen, wird auf dem Grundstück ausgeglichen.
Es entsteht keine erhebliche Beeinflussung des Ökohaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wasserabflusses.

Bebaute Fläche	Haus 1 einschl. Terrassen	333 m²
	Haus 2 einschl. Terrassen	317 m²
	Stellplätze und Zuwegungen	528 m²
./. Abbruch vorh. Wohnhaus und Garage		- 166 m²
./. bereits befestigte Hoffläche		- 158 m²
Zusätzlich versiegelte Fläche		**854 m²**

Biotopwertpunkte für Rasenfläche (Code HB mc1) 2 * 854 m² = **1.708 Punkte** sind auszugleichen.

Ausgleich:

1. 96 m 2-reihige Hecke (Code BBO kd4) = 288 m² * 1 Punkt = 288 Punkte
2. 15 Bäume = 750 m² * 2 Punkte = 1.500 Punkte
3. Entsiegelung befestigter Flächen = 35 m² * 2 Punkte = 70 Punkte

1.858 Punkte

7. Sonstige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die bestehenden Anlagen und Netze gesichert.

- **Strom-, Gas- und Wasserversorgung**
  Die Strom- und Gasversorgung wird von Westnetz sichergestellt.
  Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum.

- **Abwasserbeseitigung**
  Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Mischsystem in das Kanalnetz der Gemeinde Lippetal.

8. Altlasten

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

9. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenbefunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Lippetal-Oestinghausen fehlt ein Angebot für barrierefreie, altersgerechte Wohnungen. Bisher existieren im Ort lediglich 7 barrierefreie Wohnungen.
Da in den letzten Jahren in den Baugebieten keine entsprechenden Grundstücke ausgewiesen wurden, muss auf die Erschließung von Baulücken innerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden.

11. Umweltbericht / Artenschutzvorprüfung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht[1] sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung[2] erarbeitet. Darin wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter erläutert.
Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft werden.

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Anlagen: Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Vorprüfung

[1]"Umweltbericht [2]"Artenschutzrechtlichen Vorprüfung
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Barrierefreie Wohnanlage“ der Gemeinde Lippetal,
Ortsteil Oestinghausen Büro Stelzig Soest, Mai2015