Gemeinde Lippetal

1. Änderung der Satzung Gem. §34 Abs. 4 BauGB
Satzung „Hasley / Nachtigallstraße“, Ortsteil Lippborg

Begründung

zur 1. Änderung

Januar 2014

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet betrifft den Bereich der Gemarkung Lippborg, Flur 35, Flurstück 11, ein Eckgrundstück zu den Straßen Hasley und Ilmerweg, in Lippetal, Ortsteil Lippborg.

2. Anlass der Planänderung

Der Eigentümer möchte ein weiteres Wohnhaus auf seinem Grundstück errichten.
Die derzeitig gültige Satzung weist auf dem Grundstück eine vorbestimmte Bautiefe aus, die von der Straße Hasley gesehen, die Grundstückstiefen vorgibt. Da es sich um ein Eckgrundstück mit großer Tiefe handelt, bestünde die Möglichkeit einer zusätzlichen Erschließung vom Ilmerweg und somit ein Lückenschluss durch eine weitere Bebauung.
Alle anderen Eckgrundstücke des Plangebietes sind jeweils zweiseitig erschlossen und zu beiden Straßenseiten bebaut.
Eine Störung des geschützten Gartenbereiches durch Fahrverkehr ist ausgeschlossen. Der geschützte Ruheraum könnte zum Ilmerweg durch das neu zu errichtende Gebäude abgeschlossen und damit weiter aufgewertet werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für den Bereich der Änderung eine Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung der Satzung „Hasley / Nachtigallstraße“ Ortsteil Lippborg, ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einer Wohnsiedlung innerhalb eines geschlossenen Ortskerns und ist ohne verbindlichen Bebauungsplan. Die Gemeinde hat zum Ruheschutz der in die Tiefe ragenden Gartengrundstücke, eine Satzung mit Bebauungstiefen für die Grundstücke festgelegt. Somit soll eine Hinterlandbebauung und damit eine Störung durch z. B. Fahrverkehr des Gartenraumes verhindert werden.

Die weitere allgemeine Bebauung ist durch den §34 des BauGB geregelt.
Eine ortsübliche Bebauung wird hier durch eine 1–2 geschossige Bauweise mit Ein- oder Zweifamilienhäusern gebildet.
Die Erschließung des Grundstücks könnte somit über die vorhandenen Zufahrtsstraßen „Ilmerweg“ und „Hasley“. erfolgen. Alle weiteren Grundstücke bleiben von dieser Änderung unberührt.

5. Erschließung und Entwässerung

Die Erschließung und Entwässerung des Plangebietes bleiben von der Änderung unberührt.
Das betroffene Grundstück wird zusätzlich vom Ilmerweg erschlossen. Eine Zufahrtsmöglichkeit mit abgesenktem Gehweg ist bereits vorhanden.
Alle Ver- und Entsorgungsanlagen liegen bereits im Straßenbereich. Es wäre lediglich ein zusätzlicher Hausanschluss zu erstellen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung der Satzung gem. §34 Abs. 4 BauGB „Hasley / Nachtigallstraße“, im Ortsteil Lippborg , erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da bereits auf Grund des bestehenden Planungsrechtes die bauliche Nutzung des Grundstücks zulässig war. Es entsteht keine erhebliche Beeinflussung des Ökohaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wasserabflusses. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.
Bei dem Plangrundstück handelt es sich um ein bebautes Wohnbaugrundstück mit bestehender Hausgartennutzung. Von der Planänderung ist das nördöstliche Gartengrundstück mit einem Bewuchs aus niederen Büschen und großen Rasenflächen betroffen. Diese Anpflanzungen stellen keinen Hinweis auf eine schützenswerte Flora und Fauna dar.

7. Kosten des Verfahrens

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.

aufgestellt: Lippetal, den 16.01.2014

DIPL.-ING ARCHITEKT
JOSEF FAHLE
BAHNHOFSTRAßE 9
59510 LIPPETAL

TEL: 02923 / 980337
FAX: 02923 / 980371