

Schäper und Sander Planungsgesellschaft

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

Gemeinde Lippetal

Begründung

**Zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1 „In der Huer“
im Ortsteil Niederbauer**

April 2025

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im Ortsrand von Niederbauer. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Niederbauer, Flur 3, Flurstück 65 „Zur Linde 20“ im Ortsteil Niederbauer. Die Gebietsfläche beträgt 1.400 m².

2. Anlass der Planänderung

Das Flurstück 65 soll planungsrechtlich verändert werden, damit im westlichen Bereich ein 2-gechossiges Wohnhaus erstellt werden kann.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg, Flurstück 63, direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Linde“.

Auf Antrag der Eigentümer hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 17.12.2024 beschlossen, für das o.a. Grundstück die 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Huer“ im Ortsteil Niederbauer als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Nutzung des Flurstücks 65 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „In der Huer“.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Satteldach. Die Firsthöhe des vorh. Gebäudes beträgt 9,52 m. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und soll abgebrochen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die überbaubare Grundstücksfläche weiter nördlich platziert werden.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 1.400 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5 Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Huer“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht sind nur Wohngebäude und deren Nebengebäude zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit max. II festgesetzt.

Des Weiteren wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen auf max. 7,00 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 9,60 m (in Anlehnung an das alte, abzubrechende Bestandsgebäude) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise wird nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO.

Das Baufenster mit einer Ausdehnung von 17,00 m * 16,00 m festgelegt.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m die Baugrenzen überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müssten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen. Dadurch würde das Fenster für einen geplanten Baukörper deutlich eingeengt werden.

Gartenhäuser, Abstellräume, Garagen und sonstige Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Innere Erschließung

Die Erschließung für das neue Gebäude erforderlich über eine private, vorhandene Zuwegung, Flurstück 63, von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Zur Linde“.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW werden in Anpassung an die Nachbarbebauung als Dachform „Sattel-, Walm- und Zeltdächer“ zugelassen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ von 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartende Eingriffe gelten als zulässig. 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.

Bestandsbeschreibung und- Bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Die zu überplanende Fläche wird als Hausgarten genutzt. Der dort befindliche Aufwuchs (Büsche und Sträucher) ist, sofern sie durch die Bebauung entfernt werden müssten, nicht erhaltenswert. Hierüber wird keine Festsetzung getroffen.

Verbleibender Baumbestand ist während der Bautätigkeit gegen Beschädigung zu schützen.

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 der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen bebauten und als Privatgarten genutzten Teilbereich. Eine Besichtigung des Grundstückes 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.

Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks werden über den Privatweg, Flurstück 63, an die öffentlichen Versorgungsleitungen in der Straße „Zur Linde“ angeschlossen.

9. Altlasten

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

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Privatweg, Flurstück 63, von der Straße „Zur Linde“ aus.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Boden(be)funden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 – 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung

der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

13. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten der Eigentümer.

Lippetal, 08.04.2025