

**Bebauungsplan Nr. 15 4. Änderung „Schleddebreite“
der Gemeinde Bad Sassendorf im Ortsteil Lohne
Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Sassendorf im Südwesten des Ortsteils Lohne. Es handelt sich um das Flurstück 616 in der Flur 11 der Gemarkung Lohne. Die Gebietsfläche hat eine Größe von 1.014 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Schleddebreite“.

2. Anlass der Planänderung

Das Plangrundstück ist bisher nicht bebaut. Die Antragsteller beantragen die Größe des bisherigen Baufeldes zu ändern und zu verschieben. Sie möchten ein größeres Wohnhaus mit max. 3 Wohneinheiten errichten. Die Änderung der Grundflächenzahl ist erforderlich. Die Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sollen unverändert bleiben. Eine maximale Gebäudehöhe soll festgelegt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zu Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 15 „Schleddebreite“ wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Es ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 43° - 48° zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt 2, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5.

Ein großer Teil des Grundstücks besteht aus einer privaten Grünfläche mit weiteren Regelungen zum Immissionsschutz, zur Anpflanzung sowie einem Verbot der Ein- und Ausfahrt.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 06.04.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll 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 1.014 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)". Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken. Von den Nutzungen der Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, die im Einzelfall zugelassen werden können, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO auch weiterhin nur ein Vollgeschoss zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung. Eine Höhenfestsetzung der Bebauung war bisher nicht vorgesehen. Nunmehr erfolgt die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO durch Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe mit 114,5 m über NHN2016 und der maximalen Traufhöhe von 108,3 m über NHN2016. Die Höhenbegrenzung für Traufhöhen gilt nicht für mögliche Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte. Hier würde die maximale Traufhöhe ansonsten auch die Traufhöhe der Gaube bzw. des Dacheinschnittes begrenzen.

Diese Festlegung der Gebäudehöhe berücksichtigt die vorhandene Höhe der westlichen Nachbarbebauung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Dieses ist erforderlich, da die im südlichen Grundstücksbereich liegende „private Grünfläche“ (rd. 456 m²) nicht als anrechenbare Fläche des Baugrundstücks herangezogen werden darf. Da nur ein Geschoss errichtet werden darf, erübrigt sich die Angabe der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festlegung des Baufensters erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Als Bauweise bleibt es gem. § 22 BauNVO bei einer

festgesetzten Einzelhausbebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit ca. 190 m² um rd. 20 m² größer als im bestehenden Bebauungsplan. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Treppenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m ist zulässig.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone um max. 1,5 m und Terrassen um max. 3,0 m die Baulinien überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müßten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen.

Desweiteren ist es zulässig, dass Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Wärmepumpen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie müssen jedoch einen direkten Zusammenhang mit dem Baufenster haben. Nach der Landesbauordnung sind solche Anlagen (wesentliche Bestandteile eines Gebäudes) ansonsten nur innerhalb eines Baufensters zulässig. Da sie eine eigene Abstandsfläche erzeugen, müssen sie mit einem Grenzabstand zur Nachbargrenze von 3 m errichtet werden.

Gem. § 23 BauNVO dürfen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Schleddebreite“. Die südliche Grenze des Grundstücks ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

5.5 Private Grünfläche

Die „Private Grünfläche“ des aktuellen Bebauungsplanes bleibt mit den Immissions- und Anpflanzungsfestsetzungen unverändert bestehen. Ergänzend wird festgesetzt, dass je PKW-Stellplatz ein Obstbaum anzupflanzen ist.

5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 (1) Nr. 16 Flächen im Bebauungsplan festgelegt. Zusätzlich wird ein Abstellplatz für Fahrräder auf dem Grundstück festgesetzt. Da in der heutigen Zeit die Fahrräder immer kostspieliger werden, ist dieser Abstellplatz zum Schutz mit einer Überdachung zu versehen.

5.7 Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden müssen

Gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien Festsetzungen getroffen, die eine Photovoltaikanlage von 10 kW Peak mit einem angeschlossenen 9 kW/h Stromspeicher vorschreibt. Da die Elektromobilität für die Zukunft immer bedeutender wird, ist auch eine

Lademöglichkeit für mindestens ein Elektroauto festgelegt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen dürfen außerdem keine fossilen Brennstoffe im Wohngebäude verwendet werden.

5.8 Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist festgesetzt, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen mindestens eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Kapazität anzulegen ist. Diese dient neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen auch der Gartenbewässerung. Eine Empfehlung, dieses Wasser auch für die Grauwassernutzung des Gebäudes zu nutzen, wird ausgesprochen.

5.9 Gestaltungsfestsetzungen
Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 werden die bisherigen Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung bleibt unverändert bei 43° bis 48°. Ebenso wie die festgesetzte Hauptfirstrichtung unverändert übernommen.

Die Größe von Dachaufbauten und deren Ausgestaltung werden ergänzend festgesetzt. Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Stellplätze dürfen, zur Minderung einer Oberflächenmversiegelung nur aus versickerungsfähigem Material bestehen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 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 erwartenden 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:

Das Plangebiet ist seitlich durch eine bestehende Wohnbebauung umschlossen. Auf dem südlichen Grundstücksbereich ist eine „Private Grünfläche“ festgesetzt. Ansonsten ist es eine unbebaute Wiese ohne Baumbestand.



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. § 42 BNatSchG

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

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen unbebauten Bereich in einem bestehenden Wohngebiet. Eine Besichtigung im Mai 2022 hat keine Hinderungsgründe aus artenschutzrechtlicher Sicht erkennen lassen.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gesichert.

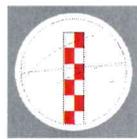
10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der nördlich gelegenen Straße „Schleddebreite“.

11. Kosten

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

Soest, den 29.07.2022



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

Gemeinde Bad Sassendorf, im Dezember 2022

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Stember

Fachbereichsleiter