



Bebauungsplan Nr. 121

1. Änderung

für das Gebiet
zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße

Begründung



1 ANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße ist am 10.04.2010 in Kraft getreten. Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt; ein Höchstmaß hingegen ist nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes plant ein Interessent, ein Grundstück mit einer Größe von mehr als 3.000 m² mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Um diese Größe zu erreichen, sollen von benachbarten Grundstücken Flächen hinzugezogen bzw. abgetrennt werden. Die ursprünglich geplante Grundstückseinteilung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden.

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es nicht vertretbar, wenn auf verhältnismäßig großen Baugrundstücken nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten entstehen soll.

2 VERFAHREN

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungssatzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 identisch. Das Plangebiet umfasst ca. 24,6 ha und liegt zwischen der Lerchentaler Straße und der Märschendorfer Straße (K 263).

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne, Ressourcen zu schonen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 ein Höchstmaß für Baugrundstücke von 1.600 m² festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um gem. § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten. Gleichzeitig soll einer unverhältnismäßigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes entgegengewirkt werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 gelten unverändert weiter. An der Planzeichnung erfolgen keine Änderungen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 mit 1. Änderung:

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Doppelhäuser oder Reihenhäuser eine Mindestgröße von 300 m² zugelassen werden. **Als Höchstmaß wird eine Grundstücksgröße von 1.600 m² festgesetzt; ausgenommen hiervon sind Baugrundstücke, die vor dem 14.09.2010 bebaut worden sind.**
5. Entlang der Märschendorfer Straße werden auf den Grundstücken, die direkt an der Straße liegen, die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Wohngebäuden Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse II vorzusehen. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Freisitze dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder sie müssen durch bauliche Anlagen vor den Einwirkungen infolge der Lärmimmissionen abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
7. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 + WA 3) sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Be-

zugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

8. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm, gemessen über der Fahrhahnoberkante im Bereich der Fahrhahnmittle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
9. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:
Feldahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Salweide, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Obstgehölze in alten Sorten.
10. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 2,5 m in wassergebundenen Materialien zulässig.
11. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Wallhecken sowie die öffentlichen Grünflächen um das Regenrückhaltebecken sind extensiv zu nutzen. Die Pflege der Grünstreifen hat wie nachstehend zu erfolgen:
 - Die Mahd ist nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter durchzuführen. Sie erfolgt mindestens 1-mal und höchstens 2-mal pro Jahr. Vor dem 15. Juli darf keine Mahd erfolgen.
 - Das Mähgut muss abgeräumt werden.
 - Auf den Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art, chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.
12. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene dichte Bepflanzung von zusammenhängenden Gehölzbiotopen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfällen ist gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:
Brombeere, Faulbaum, Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundsrose, Kornellkirsche, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Stieleiche, Weidenarten, Weißdorn.
13. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer 70 m langen Teilfläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke anzulegen, deren Wallfuß mindestens 2,5 m Breite und deren Höhe mindestens 1 m beträgt. Der Wallheckenabschnitt wird als private Grünfläche gesichert. Es ist eine dichte Bepflanzung von unregelmäßigen geformten, zusammenhängenden Gehölzbiotopen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfällen ist gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:

- Brombeere, Faulbaum, Feldahorn, Kornellkirsche, Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Stieleiche, Weidenarten, Weißdorn.
 - Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.
14. In den Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB), für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1 : 1,5 herzurichten. Die nördliche Böschungslinie im Bereich der festgesetzten Bolz- und Spielplätze ist in einer Neigung von nicht steiler als 1 : 3 herzurichten und naturnah zu gestalten.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 15.12.2010

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L. S.

(Siegel)

Diese Abschrift der Begründung
(5 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

(Siegel)

.....
Unterschrift