

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Rat der Stadt Sassenberg	09.02.2023	öffentlich

Bebauungsplan SBG Nr. 4 „Vennstraße“

-Beschluss über die Änderung der Wohnbaugrundstücke „Im Herxfeld“ und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ durch den die Grundstücke „Im Herxfeld“ erschlossen wurden, wurde in der Infrastrukturausschusssitzung am 06.04.2017 – Pkt. 8 d. N. – gefasst. Der Bebauungsplan wurde 2018 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 28.05.2020 – Pkt. 14 d. N. – hat der Infrastrukturausschuss beschlossen, dass die Gestaltung von Vorgärten und die hiermit einhergehende Festsetzung von Pflanzgeboten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB auch unter dem Aspekt der Verhinderung von wasserundurchlässigen Sperrschichten bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen zu prüfen ist. Aufgrund der zurzeit laufenden Erschließung und des beabsichtigten Verkaufes der Grundstücke bietet es sich an, diese Festsetzungen zu ergänzen.

Ferner wird eine größere Spreizung der Dachneigung vorgeschlagen, um auch den Bau von zweigeschossigen Stadtvillen zu ermöglichen, auch wenn dadurch eine stärkere Mischung von Zelt- bzw. Walmdächern und Satteldächern entstehen kann.

Zur Absicherung der Versickerungspflicht auf dem eigenen Grundstück wird ebenfalls eine textliche Festsetzung getroffen.

Darüber hinaus soll die Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze verschärft werden. Um übermäßigen ruhenden Verkehr im Plangebiet entgegenzuwirken, erfolgt für die vorliegende Bauleitplanung eine Festsetzung der nachzuweisenden Stellplatzzahlen: Je Wohneinheit sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Die Nachkommastellen werden aufgerundet.

Außerdem soll die Bauweise im westlichen Änderungsbereich von „offene Bauweise“ in „Einzel- und Doppelhäuser“ geändert werden, um eine Einheitlichkeit im Plangebiet herzustellen.

Aus der politischen Diskussion im Infrastrukturausschuss am 19.01.2023 sind weitere Regelungsbedarfe erörtert worden. Entsprechende Festsetzungen könnten wie folgt lauten:

a) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken oder auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

einhalten. Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten mit einer gekennzeichneten Vorgartenfläche an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

b) Pflanzgebote

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen.

c) Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien

Alternative 1: Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Alternative 2: In den allgemeinen Wohngebieten gilt je Baugrundstück: Auf oder an den Gebäuden und / oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 25 m² Module für die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie anzubringen.

d) Dachbegrünungen

Extensive Flachdachbegrünung auf Garagen und Carports: Auf den Garagen und Carportanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Aufgrund der Vielzahl und Gewichtung der Änderungspunkte ist kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürften. Daher ist ein Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Demnach wäre ein Satzungsbeschluss frühestens gegen Ende dieses Jahres zu erwarten.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Rat.

Vorschlag der Verwaltung:

„Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ‚Vennstraße‘ wird im Rahmen einer 11. Änderung wie nachfolgend aufgeführt geändert:

- die Gestaltung von Vorgärten und die hiermit einhergehende Festsetzung von

- Pflanzgeboten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB werden aufgenommen
- Änderung der Dachneigung von 35° - 48° auf 20° - 48°
 - Änderung der Bauweise im westlichen Änderungsbereich von „offene Bauweise“ in „Einzel- und Doppelhäuser“
 - Festsetzung der Versickerungspflicht auf dem eigenen Grundstück gem. § 55 LWG NRW i. V. m. § 55 WHG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Aufnahme einer Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gem. § 48 Abs. 2 BauO NRW: 1,25 Stellplätze je Wohneinheit (Nachkommstellen werden aufgerundet). Die bauliche Ausführung der Stellplätze hat mit Ökopflaster oder anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen

Darüber hinaus werden folgende weitere Festsetzungen getroffen: _____

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu fertigen. Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

DBgm.

Lan.