

Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde
Lippinghausen "Schulsiedlung"
Gemarkung Lippinghausen Flur 5

Um die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bekundete Planungsabsicht der Gemeinde in einer den städtebaulichen Erfordernissen entsprechenden und erzwingbaren Form darzulegen, werden ergänzende Festsetzungen, soweit aus dem eigentlichen Plan nicht oder nicht eindeutig zu erkennen, wie folgt getroffen:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben reinen Wohn- und Gewerbegebieten (B und E) sind auch Mischgebiete (C) vorgesehen. Innerhalb dieser Gebiete erfolgen weitere Unterteilungen hinsichtlich der Geschößzahl und Dachneigung.

Im reinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Bebauung bis zu 3/10 der Grundstücksfläche zulässig.

Im Gewerbegebiet (E) können 5/10 der Grundstücksfläche bebaut werden. Für das nördliche Mischgebiet C I und II O ist - für den Fall einer Bebauung ausschließlich mit Wohngebäuden - eine Wohngebäudestellung mit Vorschlag für entsprechende Parzellenteilung vorgesehen. In diesem Falle sind alle Wohngebäude zweigeschossig zu errichten.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinie in Richtung auf die Straßen und Wege abgegrenzt. Im südwestlichen Teil ist auch eine rückwärtige Baulinie festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche herzustellen.

Garagen sind entsprechend der Planeinzeichnung direkt an die Grundstücksgrenzen heranzurücken. Im übrigen gelten die Festlegungen nach Abschnitt IV (7).

III. Örtliche Verkehrsflächen

Die örtlichen (öffentlichen) Verkehrsflächen sind durch die Fluchtlinien von den privaten Geländeflächen wie auch von den öffentlichen Grün- und Bedarfsflächen abgegrenzt.

IV. Festsetzungen zur Bebauung und Baugestaltung

1.) Die Verteilung der Baumassen für die Haupt- bzw. Vordergebäude hat unbeschadet der Festsetzung der möglichen Grundstücksbebauung in Abschnitt I in ihrer Flächengröße und in ihrer Einordnung in das jeweilige Grundstück, entsprechend der im Plan vorgenommenen Einzeichnung, in offener Bauweise zu erfolgen. Die Zulässigkeit von Anbauten im Rahmen der Bestimmungen der BBO bleibt unberührt.

- 2.) Dachneigungen sind wie folgt anzulegen:
 - a) Im Gewerbegebiet (E): Keine besonderen Festsetzungen.
 - b) Im Mischgebiet (C I + II O): Keine Festsetzungen für gewerbliche Bauvorhaben. Für Wohngebäude - auch im Falle der aussch. Bebauung mit Wohngebäuden im nördlichen Mischgebiet gemäß Abschnitt I vorletzter u. letzter Satz - ist eine Dachneigung von $34 - 36^\circ$ einzuhalten.
 - c) Im reinen Wohngebiet (B I O): Die Dachneigung ist mit 52° einzuhalten. (Siehe auch Planeintragung).
 - d) Im reinen Wohngebiet (B II O): Die Dachneigung ist mit $34 - 36^\circ$ einzuhalten.
- 3.) Für die Dacheindeckung wird festgesetzt:
 - a) Dächer gewerblicher Gebäude: Keine Festsetzungen, jedoch ist Welleternit in naturgrauer Farbe ausgeschlossen.
 - b) Dächer mit $34 - 36^\circ$ Neigung: Flachdach oder Muldenfalzziegeln in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner Tönung.
 - c) Dächer mit 52° Neigung: Hohlpfannen oder Muldenfalzziegeln, sonst wie 3 b).
- 4.) Drempel sind für Wohngebäude mit 52° Dächern zulässig. Sie dürfen mit O.K. Fußpfette nicht höher als $0,88^m$ über O.K. Obergeschoßfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogenannte Dachgaupen) sind so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als $1,00$ m oder aber die Gesamthöhe von Fußboden-O.K. bis U.K.-Fensterüberlagsholz nicht mehr als $2,13^m$ beträgt. Unterhalb der Dachausbauten muß für die Dachfläche noch eine Mindestbreite von 3 vollen Dachziegeln verbleiben. Die Ausbauten sind von außen mit Holz, Schiefer, Biberschwänzen oder gleichartigem Asbestschiefer zu versehen.
- 5.) Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage so anzulegen, daß für die Haupteingangstreppe höchstens 3 Stufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindegang zum Gebäude nicht mehr als 4 % betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante).
- 6.) Stallgebäude sind in Angleichung an die äußere Gestaltung (insbesondere Dachform und Dacheindeckung) des jeweiligen Wohngebäudes zu errichten. Dies gilt auch für die gemäß BBO nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.
- 7.) Für Garagen gelten die Bestimmungen der BBO sowie der RGarO. in vollem Umfange.

Sie sollen möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden, müssen jedoch einen Straßenabstand von mindestens $6,00$ m einhalten.

Sofern Garageneinzeichnungen im Plan vorgenommen werden, sind dieselben verbindlich. Geringfügige Verschiebungen des Standplatzes, längs der Grundstücksgrenze oder im Gelände, die sich aus der Grunderiäßgestaltung für Wohnhaus und Garage ergeben, sind zulässig.

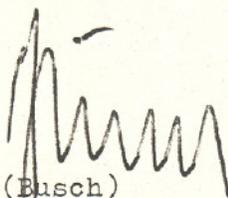
Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Als Dachform können jedoch auch nach rückwärts flachgeneigte Betondächer gewählt werden. Die Dachplatte ist dann entweder mindestens 40 cm über die Frontwand vorzuziehen oder aber die Frontwand muß mindestens 25 cm über die Dachhaut hochgezogen und mit Hohlpfannen abgedeckt werden. In allen weiteren Fällen, in denen eine Einzel-, Doppel- oder Gruppengarage mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze, seitlich zwischen beiden Gebäuden, errichtet wird - wobei jeweils das übliche Zustimmungsverfahren einzuhalten ist - sind ebenfalls nach rückwärts flachgeneigte Pultdächer, in gleicher Ausführung und Gestaltung, zulässig. Wellblechgaragen sind unzulässig.

- 8.) Kellergaragen sind nur zulässig, sofern das Fahrzeug auf eigenem Grundstück mit Anschluß an die Höhe der Straßekrone bzw. Bordsteinoberkante auf einer mind. 4,00 m langen Strecke mit Steigung oder Gefälle von nicht mehr als 2,5 % abgestellt werden kann.
- 9.) Im reinen Wohngebiet (B I O und B II O) dürfen Geschäfte nicht errichtet werden. Die Gemeinde kann für Eckgrundstücke Ausnahmen zulassen.
- 10.) Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen-, Blumen-, Busch- und Strauchbepflanzung zu gestalten.
Die auch für das Gewerbegebiet (E) und die Mischgebiete (C) festgelegten "privaten Grünflächen" können - soweit es sich um gewerbliche Bebauung handelt - auch als private Verkehrsflächen ausgebaut und in Anspruch genommen werden. Für die Wohngrundstücke ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme gemäß vorigem Absatz im Ausmaß der Garagenzuweisung bzw. des nach der RGarO. vorgeschriebenen Einstellplatzes zulässig.
- 11.) Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind in einer Gesamthöhe von höchstens 90 cm als lebende Hecke anzulegen. Sie können durch Jägerzäune - auch in sekrechter Lattung - verstärkt werden. Lebende Hecken in gruppenartig aufgelockerter Anordnung sind möglich. Als unterer Abschluß der Einfriedigung ist eine feste Natursteinkante bis zu 15 cm über O.K. Bürgersteighöhe zugelassen. Mauern dürfen grundsätzlich nicht angelegt werden. Ausnahmen - jedoch nur bis höchstens 0,35 m einschließlich Abdeckung - können zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz von der ursprünglichen natürlichen Vorgartenhöhe zur neuen fertigen Straßenkrone mehr als 0,40 m beträgt.
Tür- und Torpfeiler sind zulässig, wenn eine Höhe von 0,90 m (wie für die gesamte Einfriedigung) nicht überschritten wird. Als Material für Pfeiler und evtl. Mauern darf nur Naturstein mit bossierten oder bruchrauen Frontflächen und entsprechender Abdeckung zur Verarbeitung gelangen.
- 12.) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Es ist Mischsystem vorgesehen.

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 1. DEZ. 1960 aufgestellt worden.

Lippinghausen, den 15. SEP. 1961 196

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Lippinghausen:

X

(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor


(Bürgermeister)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 hat gemäß § 2 (6) BBG vom 2. BEZ. 1961 bis 19. JAN 1962 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 12. BEZ. 1961 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lippinghausen, den 25. Jan. 1962
~~11. BEZ. 1961~~ 196

(Handwritten signature)
(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 ist gemäß § 10 BBG und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) von der Gemeindevertretung am 1. SEP 1961 beschlossen worden.

Lippinghausen, den 25. JAN 1962 196

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Lippinghausen:

(Handwritten signature)
(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor

(Handwritten signature)
(Held)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 ist gemäß § 11 BBG mit Verfügung vom 29. AUG. 1962 genehmigt worden.



Detmold, den 29. AUG. 1962 196

Der Regierungspräsident:
34-57.21.07/L3
Im Auftrage:
(Handwritten signature)

Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr.2 hat gemäß § 12 BBG vom 10. 10. 1962 bis 9. 11. 1962 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 1. 10. 1962 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lippinghausen, den 10. 11. 1962

(Handwritten signature)
(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor

Der Beauftragte für die Wahr-
nehmung der Aufgaben des Rates

B e s c h l u ß

Der unterzeichnete, auf Grund des § 110 der Gemeindeordnung durch Erlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13. Dezember 1968 - Az.: III A 3 - 5358/68 - für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates der neuen Gemeinde HIDDENHAUSEN mit Wirkung vom 1. Januar 1969 bestellte Beauftragte trifft hiermit folgende Entscheidung:

Betr.: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der früheren Gemeinde Lippinghausen mit dem Untertitel "Schulsiedlung" gem. § 13 BBauG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Schulsiedlung der früheren Gemeinde Lippinghausen war für die beiden Grundstücke 156 u. 157 eine Doppelgarage in Grenzbebauung vorgesehen worden. Dies deshalb, weil innerhalb des östlich anschließenden Schulgeländes ein Sportplatz geplant war und hierfür eine direkte Grenzbebauung Unfallgefahren mit sich gebracht hätte.

Nachdem inzwischen dieser Teil des ehemaligen Schulgrundstücks an die evangelische Kirchengemeinde Oetinghausen-Lippinghausen veräußert worden ist und zur Zeit darauf ein Kindergarten errichtet wird, erscheint es zweckmäßig und geboten, die PKW-Garage des Eigentümers der Bauparzelle Gerhard Koene hart an der Grenze zum Grundstück des Kindergartens hochzuführen. Dadurch wird die notwendige Trennung zwischen Kindergarten mit Spielfläche und der reinen Wohnbebauung geschaffen.

Nachdem die betroffenen Grundstückseigentümer, die ev.-luth. Kirchengemeinde und Herr Gerhard Koene, dieser Planänderung zugestimmt haben, liegen die erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 (1) und (2) vor, zumal die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Beauftragte (Rat):



(Lütkenhöner)