

Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 4
Overhagener Str. /Reiterwinkel, Lippstadt

Begründung:

Vorhaben- und Erschließungsträger: Jürgen Hesse
Auerstr. 3
59557 Lippstadt

Planung: Gruppe 3
Westerfeld/Steffens
Reichenbacher Str. 14
59557 Lippstadt

Inhalt:

- 1) Ausgangssituation, Ziel und Zweck der Planung
- 2) Erschließung des Plangebietes
- 3) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 4) Landschaftspflege, Umweltplanung
- 5) Immissionsschutzmaßnahmen

Anlage: Schalltechnische Untersuchung
Landschaftspflegerischer Begleitplan
Straßenausbauplan
Rohrversickerungsplan mit Berechnung

1) Ausgangssituation, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan überplant eine z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche (Schafswiese) sowie deren Erschließungsweg und einen Teil der Gartenfläche des Wohnhauses Overhagener Str. 80.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Realisierung von Wohnbebauung. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 957, 958, 959, 960, 1504, 1505 und 1507.

Die vorgenannte Schafswiese, sowie deren Zuwegung, das Wohnhaus Overhagener Str. 80 sowie das Gelände der Tankstelle befinden sich im Besitz der Familie Hesse.

Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat in seiner 20. Sitzung dem Grundstückseigentümer einstimmig empfohlen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten zu lassen.

2) Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung soll als Erschließungsstraße mit Anbindung an die Overhagener Str. erfolgen.

Hier besteht bereits eine Anbindung durch einen Wirtschaftsweg.

Die Erschließungsarbeiten werden von der DIMO- Bau GmbH, Rietberg, Alte Landstr. komplett ausgeführt.

Der Mischwasserkanal wird aus PVC- Rohr DN 150 (DIN 19534) erstellt mit Gefälle 1 : 200.

Tiefe Hauptkanal	KS	=	78,34 NN
Tiefe Schacht S1	KS	=	78,59 NN

(Siehe anliegenden Ausbauplan)

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück mittels Rohrversickerung versickert.

(Siehe Antrag auf Regenwasserversickerung)

Der Ausbau des Privatweges mit einer Breite von 3,50 m erfolgt durch einen Schotterunterbau 0/32, Dicke 20 cm
Bettungsschicht mit 5 cm Feinsplitt

Die Pflasterung wird mit Öko-Pflaster als wasserdurchlässige Pflasterdecke hergestellt.

Zur Ausführung kommt das Fabrikat GEO-STON, Dicke 8 cm, der Fa. Klostermann

Der Grünstreifen mit einer Breite von 1,50 - 2,20 m entlang des Privatweges als Straßenbegleitgrün wird mit 4 Stck. Bäumen, Spitzahorn, 16 - 18 cm Stammumfang bepflanzt.

Die Unterpflanzung erfolgt durch Wildrosen (2 Stck/ m²).

Die Ausleuchtung des Privatweges wird durch Aufstellung von 2 Stck.

Kugelleuchten, Kugeldurchmesser 350 mm, Masthöhe 2,00 m gewährleistet.

(Siehe anliegender Ausbauplan)

3) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben sind der Neubau von zwei einzelstehenden Einfamilienwohnhäuser mit Garage oder Stellplatz.

Die Wohnhäuser A1 und A2 sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoß, einer Dachneigung von 33° bis 45° und einer Drempelhöhe von max. 1,20 m geplant.

Die Sockelhöhe beträgt max. 1,00 m über 79,42 NN (79,42 NN ist die Höhe der vorhandenen Wiese).

Die geplante Bauweise paßt sich somit der vorhandenen Bauweise des nördlich angrenzenden Wohngebietes an.

Der Bauherr dieses Vorhabens ist der Grundstückseigentümer sowie Vorhaben- und Erschließungsträger Herr Jürgen Hesse.

Die späteren Nutzer der Gelände A1 und A2 sind die Familie Jürgen Hesse.

Herr Jürgen Hesse verpflichtet sich dieses Vorhaben

Gebäude A1 Fertigstellung
innerhalb von 2 Jahren

Gebäude A2 Fertigstellung
innerhalb von 5 Jahren

zu realisieren.

Für das Gebäude A1 wurden Planungsunterlagen vorgelegt.

4) Landschaftspflege, Umweltplanung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Schafswiese) und Gartenland in Anspruch genommen.

Insofern wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist. Die hier aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt.

Bei den 2 umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen werden folgende Anpflanzungen vorgenommen:

8 Stck.	Obstbäume,	Hochstamm
3 Stck.	Ebereschen,	Hochstamm
7 Stck.	Groß- Sträucher,	Hainbuche
6 Stck.	Groß- Sträucher,	Haselnuss
55 Stck.	Schlehen	
55 Stck.	Weissdorn	
80 Stck.	Wildrosen	

5) Immissionsschutzmaßnahmen

Die geplante Wohnbebauung ist durch Immissionen der an der Overhagener Str. gelegenen Tankstelle vorbelastet.

Insofern wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Dr. Beckenbauer in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt durchgeführt und ist als Anlage beigefügt.

Die Untersuchung ergab, daß folgende Maßnahmen für die Fläche A2 erforderlich sind:

Schließen des Nordtores der Tankstellenwaschanlage während der Betriebszeit zwischen 7.00 - 20.00 Uhr durch Einbau einer Torschaltung vor Beginn des Waschvorgangs und Wiederöffnung nach Beendigung des Gebläsetrocknungsvorgangs. Ausschluß von geräuschintensiven Arbeiten in der Waschhalle bei geöffnetem Tor.

Ausschluß von KFZ Bewegungen oder geräuschintensiven Aktivitäten auf dem nördlichen Grundstücksbereich der Tankstelle während der Nachtzeit zwischen 22.00 - 6.00 Uhr.

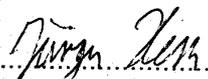
Einbau eines Schalldämpfers für die Lüftungsöffnung der Kühl/Tiefkühlaggregate mit einer Pegelreduzierung von ≥ 5 dB (A).

Einhaltung des Immissionswertes von 40 dB (A) während der Nachtzeit zwischen 22.00 - 6.00 Uhr durch den Betrieb der technischen Tankstelleneinrichtungen.

Diese Maßnahmen werden spätestens bei Bezug des Gebäudes A2 verwirklicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Verwirklichung der Maßnahmen.

Lippstadt, den 14.08.97


.....
Der Vorhabens- und Erschließungsträger
Herr Jürgen Hesse