

# B e g r ü n d u n g

## zum

### Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 15 (neu) 'Salzkottener Straße

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
- B) Gestaltungsvorschriften

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

|           |   |
|-----------|---|
| in Norden | durch die Salzkottener Straße und darüber hinaus durch eine Linie von ca. 50 m Abstand nördlich der Salzkottener Straße von Haus Nr. 31 bis Nr. 77 (vorhandene Bebauung), |
| im Süden  | durch den Mondscheingraben (ehem. Meergraben)   |
| im Westen | durch die Berliner Straße (B 55),   |
| im Osten  | durch den Scheinebach.  |

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Bauleitplanung

###### 1.1 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt stellt den Planbereich östlich der Straße 'Am Mondschein' als Wohnbauland dar. Zwischen Berliner Straße (B 55) und der Straße 'Am Mondschein' sind Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

###### 1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplanbereich umfaßt Teile der Bebauungspläne Nr. 33 (alt) bzw. Nr. 15 (alt). Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Rechtsverbindlichkeit beider Pläne als nicht mehr gesichert anzusehen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 14.07.1975 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

Neben den beiden o.g. Bebauungsplänen ist im Bereich des Durchlasses des Mondscheingrabens im Bereich der Straße 'Am Mondschein' ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 33 (neu) mit in den Bebauungsplanbereich Nr. 15 einbezogen worden, um hier die Zufahrt eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu sichern.

##### 2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird geprägt durch die vorhandene Bebauung entlang der Salzkottener Straße. Diese Bebauung hat sich größtenteils Anfang dieses Jahrhunderts an dieser den Ortsteil Esbeck mit dem Stadtkern verbindenden Straße entwickelt. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend

um zweigeschossige Wohngebäude entlang der Straße mit hinterliegenden eingeschossigen Wirtschaftsteilen.

Auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 33 (alt) hat sich dann in den sechziger Jahren entlang der teilweise vorhandenen Straße 'Am Scheinebach' eine zweigeschossige offene Wohnbebauung entwickelt.

Durch den Bau der L 636 (verlängerte Rixbecker Straße) und die Abbindung der Salzkottener Straße im Bereich der Kreuzung mit der B 55 hat die Salzkottener Straße ihre Hauptverkehrsbedeutung verloren. Sie hat ebenso wie die Straße 'Am Mondschein' überwiegende Anliegerfunktionen übernommen und wird nur mit einem geringen Anteil von Durchgangsverkehr belastet. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind reine Anliegerstraßen ohne übergeordnete Verbindungsfunktionen.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein Schrotthandelsbetrieb, dessen durch Gutachten ermittelte Emissionen jedoch zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen führt. Hinsichtlich der Lärmemissionen stellt der Verkehrslärm der Berliner Straße (B 55) einen wesentlich höheren Belastungsfaktor dar (siehe dazu Punkt 8 'Umweltschutz').

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat sich gezeigt, daß die aufgrund des vorhandenen Nutzungskonfliktes im Bereich westlich der Straße 'Am Mondschein' im Flächennutzungsplan von 1980 beabsichtigte Sanierung zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben werden mußte. Der vorhandene Belastungsgrad, hervorgerufen durch den Schrotthandel und den Verkehrslärm der B 55, erfordert nicht unbedingt eine Sanierung, zumal diese unter heutigen finanziellen Voraussetzungen auch als undurchführbar angesehen werden muß.

Aus diesen Gründen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

### 3. Baugebiete

#### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt mit Rücksicht auf die vorhandenen handwerklichen, landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen für die Bauflächen östlich der Straße 'Am Mondschein' ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebe sind hinsichtlich ihres Störgrades als atypische Betriebsformen einzustufen. So wird der landwirtschaftliche Betrieb als Nebenerwerbsbetrieb fortgeführt; das 'Fuhrgeschäft' wird als ein 1-Mann-Betrieb mit einem Lastzug nur während der Tagzeit betrieben. Diese Betriebe führen in ihrer jetzigen Betriebsform zu keinen für WA-Gebiete unzulässigen Emissionen. Sie genießen Bestandsschutz ohne jedoch die Möglichkeit einer Vergrößerung ihrer Betriebsform zu erhalten.

Für den Bereich entlang der Verlängerung der Straße 'Am Scheinebach' (zwischen 'Am Mondschein' und Dedinghauser Weg) sieht der Bebauungsplan eine zwingend zweigeschossige Wohnbebauung (als Einzel- bzw. Doppelhaus) vor und nimmt damit Rücksicht auf die durch den Bebauungsplan Nr. 33 (alt) in Anfängen vorhandene und prägende Bauweise.

Ebenso ist das Erschließungskonzept für diesen Bereich übernommen worden. Es wird aufgrund der reinen Anliegerfunktion dieser Straße ein Ausbau als Wohnstraße möglich, der neben der Funktion der Verringerung der Geschwindigkeit Freiraumfunktionen (zB. Kinderspielmöglichkeit) übernehmen kann als auch gestalterische Qualitäten ermöglicht. Daher ist im Bebauungsplan diese Straße als Wohnstraße gekennzeichnet.

Entsprechend dem vorhandenen Bestand ist die Straßenrandbebauung der Salzkottener Straße festgesetzt worden. Somit ist auch für die noch vorhandenen Baulücken eine sich dem Charakter anpassende Neubebauung gewährleistet. Für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Dedinghauser Weg und Scheinebach sieht der Bebauungsplan eine sich den südlich und östlich vorhandenen Wohngebieten anpassende eingeschossige Wohnbebauung vor. An einer an den Dedinghauser Weg angeschlossene Wohnstraße ist ein in sich abgeschlossenes Wohnquartier geplant, das neben der Anbindung an den Dedinghauser Weg über Fuß- und Radwege mit den benachbarten Wohnquartieren verbunden ist.

### 3.2 Mischgebiet

Die vorhandene Bebauung westlich der Straße 'Am Mondschein' und nördlich des Schrotthandels ist als Mischgebiet festgesetzt. Ausgehend von der vorhandenen Lärmbelastung der B 55 können die vorhandenen und überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude nicht als WA-Gebiet planerisch verfestigt werden. Von daher wird unter Berücksichtigung der angrenzenden eingeschränkten GE-Nutzungen und der vorhandenen tiefen Grundstücke eine Entwicklung zum Mischgebiet angestrebt. In diesem Gebiet sollen langfristig nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt werden.

Um innerhalb der MI-Flächen durch eine Trennung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen etwaige Beeinträchtigungen zu verringern sowie einen möglichst großen Abstand der Wohnnutzung vom GE-Gebiet zu erhalten, setzt der Bebauungsplan fest, daß Wohnungen in den nur eingeschossig überbaubaren Flächen und bestimmte betriebliche Nutzungen in den mehrgeschossig überbaubaren nicht zulässig sind. Wegen der Lärmemissionen der B 55 werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes notwendig (siehe hierzu Punkt 8 'Umweltschutz').

### 3.3 Gewerbegebiet

Das vorhandene Betriebsgelände des Schrotthandels wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die beschränkte Zulässigkeit von Gewerbenutzungen wird gewährleistet, daß die benachbarten Wohnnutzungen vor unzulässigen Störungen gesichert sind. Der vorhandene Betrieb, dessen Emissionen lt. Gutachten zu keinen unzulässigen Störungen der vorhandenen benachbarten Wohnnutzung führt, ist somit in der vorhandenen Betriebsform gesichert. Jedoch sind lärmsteigernde Änderungen der Betriebsform (z.B. Nachtbetrieb, Shredderanlagen u.ä.) nicht möglich.

Die Erschließung der Gewerbegebietsflächen ist über die Straßen 'Am Mondschein' und 'Am Scheinebach' gesichert. Bei eventueller Aufgabe des Schrotthandels und bei Nutzung des Grundstückes durch kleinere Gewerbebetriebe kann eine Privaterschließung innerhalb der GE-Flächen notwendig werden.

#### 4. Öffentliche Grünflächen

##### 4.1 Grünzug Mondscheingraben/Scheinebach

Östlich und südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufen die Wasserläufe 'Mondscheingraben' und 'Scheinebach'. Für beide Wasserläufe bestehen Ausbauabsichten, um größere Wasserablaufmengen aufnehmen zu können (siehe hierzu auch Pkt. 5 'Hochwasserschutz'). Beiderseits der Wasserläufe sollen aus Gründen einer naturnahen Einbindung in die Landschaft Grünstreifen von insgesamt etwa 15 m Breite entstehen. Innerhalb dieser Flächen sind Wege geplant, die außer ihrer Funktion als Unterhaltungswege auch Fußwegeverbindungen der Wohnquartiere untereinander darstellen.

##### 4.2 Kinderspielplatz

Innerhalb des nordöstlich des Dedinghauser Weges geplanten neuen Wohnquartieres ist ein Kinderspielplatz von etwa 600 qm festgesetzt. Der Spielplatz ist entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 als Spielbereich Typ C zur Deckung des Spielflächenbedarfes im Bebauungsplanbereich konzipiert worden. Darüber hinaus können die als Wohnwege ausgebauten Verkehrsflächen in eingeschränktem Maße für Spielaktivitäten genutzt werden.

#### 5. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lippe. Bei Hochwasser der Lippe stehen der Scheinebach und der Mondscheingraben unter Rückstau. Unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist mit Hochwasserspiegeln von 77,10 bis 77,35 m über NN zu rechnen. Es ist daher beabsichtigt, das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände auf 77,60 bis 77,85 m über NN aufzuhöhen. Hierbei ist ein Freibord von 0,5 m berücksichtigt.

Da zur Zeit noch die Ausbauplanungen für Scheinebach und Mondscheingraben nicht fertiggestellt sind und mit der Realisierung dieser Planungen erst nach Realisierung der Bebauung gerechnet werden kann, wird es innerhalb dieses Überschneidungszeitraumes von 5 - 10 Jahren nicht möglich sein, die hinteren Gartenzonen der an die Gräben angrenzenden Grundstücke auf die o.g. Höhen anzuschütten, da dieses sonst zu einem größeren Aufstau bzw. einer Vergrößerung der Ausuferungsausdehnung führen würde. Bei Hochwasser werden diese Gartenbereiche bis zur Realisierung der Ausbaumaßnahmen der Gräben den notwendigen Retentionsraum bilden. Es muß daher auch mit Überstauung dieser Gartenzonen bei Hochwasserrückstau gerechnet werden.

## 6. Verkehrerschließung

### 6.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Salzkottener Straße und die Straße 'Am Mondschein' an das örtliche sowie regionale Straßennetz angeschlossen.

### 6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Straße 'Am Scheinebach', den Dedinghauser Weg und den Erschließungsstich in das neue Wohnquartier. Die Straße 'Am Scheinebach' ist trotz Bedenken von Bürgern nicht vom Dedinghauser Weg abgebunden worden, da aufgrund ihrer Lage im Erschließungsnetz und wegen des beabsichtigten Ausbaues zur Wohnstraße Durchgangsverkehr nicht zu erwarten sind. Bei einem Ausbau als Stichstraße würde ein Teil der Anlieger zu unnötigen Umwegen gezwungen werden. Ebenso würde sich keine Ersparnis an Verkehrsfläche ergeben, da zumindest eine Fußwegeverbindung unabdingbar ist und die Wendemöglichkeit für Lkw notwendig wird.

Die Erschließung des Wohnquartiers nordöstlich des Dedinghauser Weges ist wegen der bestehenden benachbarten Erschließungssysteme, der Wasserläufe und dem sich als Anbindung zum Straßennetz anbietenden Dedinghauser Weg als Stickerschließung gewählt worden. Ebenso sind Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Wohnquartieren geschaffen worden, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten.

### 6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 3436 (Bahn- bzw. Postbus) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität, erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über die Kanäle dem Mondscheingraben zugeführt.

## 8. Umweltschutz

### 8.1 Einwirkungen gewerblicher Betriebe

Für den im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhandenen Schrotthandel wurde ein Gutachten erstellt, das die vorhandenen und zu erwartenden Lärmauswirkungen untersucht. Aufgrund des Gutachtens ist keine für die benachbarte Wohnnutzung unzumutbare Lärmbelastung vorhanden. Der Betrieb hat in seiner Betriebsform Bestandsschutz und ist durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert. Allerdings bestehen für ihn keine Möglichkeiten einer lärmsteigernden Änderung der Betriebsform

- etwa die Aufstellung einer Shredderanlage -, da hierdurch unzulässige Lärmimmissionen entstehen würden. Innerhalb der ausgewiesenen WA-Flächen befinden sich an der Salzkottener Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Fuhrunternehmen. Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit einiger Zeit nicht mehr gewerbsmäßig betrieben. Bei der vorhandenen Betriebsform ist keine das Wohnen beeinträchtigende Störung gegeben. Zukünftig wird schon aufgrund der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung keine über den Bestandsschutz hinausgehende Betriebserweiterung möglich sein. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Betriebsfläche bei Erhalt des Wohngebäudes einer WA-Nutzung zuzuführen, es ist daher keine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes vorgenommen worden. Der an der Salzkottener Straße vorhandene Fuhrbetrieb kann als atypischer Fuhrbetrieb eingestuft werden. Aufgrund seiner Betriebsform (1 LKW, 1 Fahrer, Tagbetrieb) sind keine mit einer WA-Nutzung unverträglichen Störungen zu erwarten. Der Betrieb kann daher in seiner jetzigen Betriebsform beibehalten werden, bis durch Aufgabe oder Verlagerung seitens des Eigentümers eine Realisierung der WA-Nutzung möglich ist. Aktive Verlagerungsmaßnahmen seitens der Stadt sind wegen der nicht vorhandenen Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht beabsichtigt.

## 8.2 Einwirkungen durch Kfz-Verkehr

### 8.2.1 Vorhandene Situation

Die an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Berliner Straße (B 55) wirkt sich hinsichtlich der Lärmauswirkungen wesentlich auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet aus. Eine für den im Stadtbereich verlaufenden Teil des Straßenzuges durchgeführte Lärmbestandsmessung zeigt, daß bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im Nahbereich der B 55 gegeben sind. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Straßen haben überwiegend Erschließungsfunktion zu übernehmen. Ihre Verkehrsbelastung führt zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzung.

### 8.2.2 Lärmprognose

Um die Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet zu prognostizieren, wurde eine Schallberechnung nach den Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS 81) durchgeführt. Ergebnis der schallschutztechnischen Berechnung ist, daß die jeweiligen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 E  
im GE-Gebiet bis zu 60 m Abstand  
im MI-Gebiet bis zu 150 m Abstand und  
im WA-Gebiet bis zu 280 m Abstand  
von der Berliner Straße überschritten werden.

### 8.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Um für die betroffenen Bereiche einen ausreichenden aktiven Lärmschutz zu gewährleisten, wäre eine Schallschutzwand von etwa 300 m Länge und 3 m Höhe entlang der Ostseite der Berliner Straße notwendig.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme würden etwa 300.000 DM betragen.

Da jedoch wegen der sich senkrecht von der Straße entwickelnden Bebauung die Lärmauswirkungen sich zunehmend verringern, die planerisch beabsichtigten Verdichtungen außerhalb des Einwirkungsbereiches vorgenommen werden und nur etwa bis zur Straße 'Am Mondschein' merkliche Überschreitungen ( $>2$  dB (A)) der Planungsrichtpegel zu erwarten sind, erscheint der finanzielle Aufwand bei dem Maß der Überschreitungen nicht gerechtfertigt zu sein. Für die betroffenen Bereiche sind daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Nur für das WA-Gebiet kann von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden, da die Richtpegelüberschreitungen bei der freien Schallausbreitung nur bis zu 2 dB (A) betragen und aufgrund der vorgelegerten Bebauung ein zusätzlicher Abschirmeffekt gegeben ist, durch den die tatsächlichen Richtpegel erreicht bzw. unterschritten werden.

Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden daher im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Innerhalb der GE-Flächen, in denen der Planungsrichtpegel überschritten wird, sind
  - Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, so anzuordnen, daß von ihren Fenstern keine Sichtverbindung zur Berliner Straße besteht.
  - Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Innerhalb der MI-Flächen, in denen der Planungsrichtpegel überschritten wird,
  - sind Schlafräume so anzuordnen, daß von ihren Fenstern keine Sichtverbindung zur Berliner Straße besteht. Ausnahmsweise können Fenster von Schlafräumen mit Sichtverbindung zur Berliner Straße zugelassen werden, wenn eine Dauerlüftung mit einem Schalldämmmaß, das dem eines Fensters der Schallschutzklasse II der VDI Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß  $RW = 30 - 34$  dB entspricht, eingebaut wird,
  - haben Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Berliner Straße besteht, mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß  $RW = 30 - 34$  dB zu entsprechen.

#### 9. Bodenordnung

Um die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für die Neubebauung im Planbereich zu schaffen, ist beabsichtigt, ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

#### 10. Ergebnis der Bürgeranhörung

Der vorliegende Bebauungsplan ist in seinen Grundzügen aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind.

Aufgrund von Anregungen der Bürger ist das Bebauungskonzept für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen dahingehend abgeändert worden, daß die Hintergärten der an der Salzkottener Straße gelegenen Grundstücke nicht mehr für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden müssen. Ebenso hat sich auch die Lage des Kinderspielplatzes in diesem Bereich geändert.

11. Flächenbilanz

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| WA-Flächen                    | ca. 77.000 qm  |
| MI-Flächen                    | ca. 14.100 qm  |
| GE-Flächen                    | ca. 24.300 qm  |
| Verkehrsflächen               | ca. 21.500 qm  |
| Grünflächen                   |                |
| a) Graben                     | ca. 3.800 qm   |
| b) Kinderspielplatz           | ca. 600 qm     |
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 141.300 qm |

12. Überschlägige Kostenermittlung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Das Bebauungsplangebiet wird schon heute von folgenden Straßen erschlossen:

Salzkottener Straße (vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts),  
Am Mondschein (Baustraße),  
Am Scheinebach (Baustraße) und  
Dedinghauser Weg (endgültig ausgebaut).

Zusätzlich sind folgende Planstraßen vorgesehen:

Planstraße Am Scheinebach (zwischen Am Mondschein und Dedinghauser Weg),  
Planstraße nördlich des Meergrabens (östlich Dedinghauser Weg) und Verbindungsweg von der Salzkottener Straße zu der Straße Am Scheinebach.

Hinzu kommt ein geplanter Kinderspielplatz an der Planstraße nördlich des Meergrabens.

Für Kanalisation und Straßenbau (einschließlich Beleuchtung und Kinderspielplatz) fallen voraussichtlich noch etwa folgende Kosten an:

|   |            |
|---|------------|
| a) Schmutzwasserkanäle<br>(Salzkottener Straße, Planstraße Am Scheinebach und Planstraße nördlich des Meergrabens)              | 520.000 DM |
| b) Regenwasserkanäle<br>(Salzkottener Straße, Planstraße Am Scheinebach, Planstraße nördlich des Meergrabens und Am Mondschein) | 387.000 DM |

|  |               |
|--|---------------|
| c) Straßenbau einschließlich Beleuchtung und Kinderspielplatz<br>Salzkottener Straße (Zweitausbau)   | 1.000.000 DM  |
| Planstraße Am Scheinebach, Planstraße nördlich des Meergrabens einschl. Kinderspielplatz, Verbindungsweg von der Salzkottener Straße zur Straße Am Scheinebach | 750.000 DM    |
| Endausbau Am Mondschein und Am Scheinebach (westlich der Straße Am Mondschein)   | 360.000 DM    |
|  | <hr/>         |
|  | 3.017.000 DM. |
|  | =====         |

Die zu erwartenden Beiträge betragen voraussichtlich insgesamt 1,5 Mio. DM.

## B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW S. 248) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. Nov. 1982 (GV. NW S. 753)

### I. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken. Für sie sind nur die in dem jeweiligen Baugebiet vorgeschriebenen Höchstwerte der Dachneigung zulässig. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von 0,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von 0,30 m vorgeschrieben.

Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Sparren an der Mauerwerksaußenkante. Bei der zweigeschossigen Bebauung wird die Sockelhöhe auf 1,0 m und bei der eingeschossigen Bebauung auf 0,3 m festgesetzt. Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden.

Für Dachausbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände gilt Abs. 2.1 c.

Von obigen Vorschriften bezüglich des Drempels, des Sockels, der Dachneigung und der Fassadengestaltung kann im Rahmen der nachfolgenden Materialien und Abmessungen (unter Pkt. 2 'Einzelgebäude') abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser öffentlich-rechtlich gesichert ist.

#### 2. Einzelhäuser

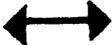
##### 2.1 Dächer

##### a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach  
WD = Walmdach  
MD = Mansarddach

Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 15 festgelegt.

z.B.  $40^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  = Dachneigung

 = Hauptfirstrichtung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Dachpfannen in roter, brauner und schwarzer Farbe mit unglasierter Oberfläche zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sowie für die Bebauung innerhalb der eingeschossig überbaubaren Mischgebietsflächen sind Flachdächer zugelassen.

b) Drempel

Drempelausbildungen sind bei der eingeschossigen Bebauung bis zu 0,80 m und bei der zweigeschossigen Bebauung bis zu 0,50 m zulässig (Definition Drempelhöhe siehe Nr. 1).

c) Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten ist auf 2/5 der Dachlänge beschränkt. Dachaufbauten sind mindestens 1,0 m von Dachgraten, Dachkehlen und Dachgesimsen entfernt anzuordnen.

Die Dächer der Dachgauben sind - soweit es ihre Neigung zuläßt - mit dem Material des Hauptdaches einzudecken und ihre Außenflächen sind zu verschiefern bzw. mit Holz zu verkleiden.

d) Dachüberstände

Dachüberstände sind im Bereich des Giebels bis zu 15 cm und im Bereich der Traufe bis zu 30 cm zulässig.

e) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in der dem Straßenraum zugewandten Dachfläche unzulässig.

2.2 Außenwände, Sockelhöhen

Für die Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne, Verblendmauerwerk, unglasiert in gelben, roten oder braunen Farbtönen.

Für Sockelausbildungen sind auch Natursandstein und dunkel-farbiger Putz zulässig.

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für die zweigeschossige Bebauung im MI-Gebiet und WA-Gebiet ist die Ausbildung eines Sockels von 0,80 m bis 1,20 m und für die eingeschossige Bebauung die Ausbildung eines Sockels bis zu 0,30 m vorgeschrieben (Definition Sockelhöhe siehe Nr. 1).

3. Ausnahmen

Bei Änderung bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten können Ausnahmen von den gestalterischen Vorschriften zugelassen werden.

II. Einfriedigungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur folgende Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig:

- a) Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m in einem Material, das dem Material der Außenfassade im Sockelbereich entspricht (auch mit aufgesetztem Metallstabgitter oder Holzzaun).

b) Hecken (hinterstehende Zäune sind zulässig).

c) Holzzäune

Mauerpfeiler sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Lippstadt, den 23. Febr. 1984



(Rieber)  
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)  
Dipl.-Ing.