

Mindestgröße von 800 qm haben sollen, sichern, daß der Charakter der großzügigen mit Grün durchsetzten Bebauung der alten Nebenerwerbssiedlung im gesamten Planbereich fortgeführt wird. Desgleichen lassen die Grundstücksfreiflächen gärtnerische Nutzungen zu, die den Charakter weiter verfolgen.

An den Planbereich grenzt im Süden und Westen ein bis 30 m breiter Grünstreifen an, der gleichzeitig Immissionsschutzfunktion für das Gewerbegebiet übernimmt.

Der Norden des Planbereiches wird durch den Meergraben begrenzt, der von einem Grünstreifen begleitet wird.

Die Ostgrenze des Plangebietes bildet der Scheinebach daran anschließend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Die sich somit ergebende Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes bedingt, daß das Siedlungsgebiet eine in sich abgeschlossene Einheit ist, die auch künftig nicht erweitert werden kann.

Der Wohnungsverteilungsschlüssel ist wie folgt vorgesehen:

ca. 100 % Einfamilienhäuser = 66 WE.

4. Situation, Bestand

Das Gelände des Plangebietes weist keinen Höhenunterschied aus. Der gesamte Planbereich ist bis auf 20 Grundstücke bereits bebaut. Für die Realisierung des Bebauungsplanes müssen keinerlei Gebäude abgerissen werden. Das gesamte Plangebiet ist im Besitz von Einzeleigentümern. Die notwendigen Verkehrsflächen befinden sich - bis auf die Flächen für die Stichstraße entlang des Meergrabens sowie geringe Restflächen - im Besitz der Stadt Lippstadt. Der südliche Teil der Straßen ist bereits in seinem endgültigen Zustand ausgebaut.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Wohnbauflächen aus.

6. Erschließung und Versorgung

Der Bebauungsplan ist lediglich an einer Stelle durch den Dedinghauser Weg angebunden. Dieser eine Anschluß reicht für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen aus und sichert auf der anderen Seite, daß der Planbereich vom Durchgangsverkehr völlig freigehalten wird. Das Erschließungssystem des alten Bebauungsplanes wird beibehalten, lediglich der Kurvenradius im nordöstlichen Teil des Ringes wird den Anforderungen der RAST angepaßt.

Durch den vorgesehenen Ausbau des Meergrabens muß der nördliche Teil des Systems geringfügig geändert werden. Garagen bzw. Stellplätze sind auf den Einzelgrundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind als Längsparkstreifen neben den Fahrbahnen angeordnet. Zwei Fußwege im südlichen Teil des Plangebietes sichern die fußläufige Verbindung zu dem angrenzenden Grünzug, in dem auch ein Spielplatz geplant ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon ist gesichert. Die Entsorgung von Abwässern bzw. Fäkalien und Müll ist ebenfalls gesichert. Zur Ver- bzw. Entsorgung befindet sich im Planbereich eine Trafostation und eine Kläranlage zur Abwasserbeseitigung. Zur Zeit werden die Abwässer durch die in der Nordostecke des Planbereiches befindliche Kläranlage gereinigt. Spätestens bis 1980 soll das Schmutzwasser in dem Planbereich über das Pumpwerk Esbeck der Kläranlage Lippstadt zugeleitet werden. Im Rahmen des Ausbaues der Lippstädter Kläranlage soll die oben erwähnte Kleinkläranlage aufgehoben werden, statt dessen wird das Grundstück durch einen Spielplatz genutzt.

7. Festsetzung für die baulichen und sonstigen Nutzungen, Gestaltungsvorschriften

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsanweisung des alten Bebauungsplanes ist aufgenommen worden. Das gesamte Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist eingeschossig zu bebauen. Die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung. Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 800 qm festgesetzt, um den Charakter und die Struktur des Gebietes zu erhalten. Gegenüber dem alten Bebauungsplan wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke auf 66 erhöht, um auf 3 übergroßen Grundstücken eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Bei 2 Grundstücken wird die Grundstücksmindestgröße von 800 qm geringfügig unterschritten.

7.3 Bauweise, Baulinien, Bauqrenzen

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Festsetzung von Baulinien ist auf das Maß zurückgeschraubt worden, das notwendig ist, die Stellung der Baukörper in städtebaulich wünschenswerter Weise zu gliedern. Dem individuellen Gestaltungsrahmen des Bauherrn wird ein großer Spielraum eingeräumt. Aus dem gleichen Grunde sind für Nebengebäude und Garagen Flachdächer zugelassen, soweit sie sich in die vorhandene Bebauung

einpassen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Regelfall auf 14 m begrenzt. Bei überdurchschnittlich großen Grundstücken ist eine Tiefe bis 20 m vorgesehen.

7.4 Grünflächen

Im Nordosten des Gebietes ist ein Kinderspielplatz geplant. Zur Zeit wird dieses Grundstück für eine Kläranlage genutzt. Entlang des Meergrabens und an Teilen der Straßen sind Grünstreifen bzw. Bäume vorgesehen.

7.5 Gestaltungsvorschriften

Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer auszubilden und mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelbrauner oder schwarzer Farbe zu decken. Die Fassaden sind in Feinputz mit hellem Anstrich oder rotbuntem, unglasierten Verblendmauerwerk auszuführen. Die Giebeldreiecke können verbrettert oder verschiefert werden. Die Firstrichtung ist festgelegt.

7.6 Verkehrsflächen

Die Regelbreiten betragen innerhalb des Erschließungsringes 6,0 m plus zweimal 1,50 m Fußwege. Alle übrigen Straßen haben einen einseitigen Fußweg von mindestens 1,50 m. Teilweise sind Längsparkspuren vorgesehen. Der südwestliche Fußweg ist zugunsten des Anliegers des Flurstückes 314 als befahrbarer Wohnweg ausgewiesen.

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 96 befindet sich eine Umformerstation.

8. Flächenbilanz

| | ha | % |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 8,38 | 100 |
| ===== | | |
| Straßenfläche (geplant) | 1,16 | 13,85 |
| ----- | | |
| Fußwege (nicht im Zusammenhang m. Verkehrsflächen) | 0,06 | 0,72 |
| ----- | | |
| Fußweg (tlw. befahrbar zur Grundstückserschließung) | 0,01 | 0,1 |
| ----- | | |
| | 1,23 ha | 14,67 % |
| ===== | | |
| Öffentliche Grünflächen (incl. Spielplatz) | 0,25 | 3,00 |
| ----- | | |
| Flächen f. Ver- u. Versorgungsanlagen | 0,01 | 0,12 |
| ----- | | |
| Wohnbauflächen | 6,89 | 82,21 |
| ----- | | |
| Summe: | 7,15 ha | 85,33 % |
| ===== | | |

9. Überschlägige Kostenermittlung und vorgesehene Finanzierung

Der Stadt Lippstadt werden durch die Erschließung des Plangebietes folgende Kosten entstehen:

(Aus beitragsrechtlichen Gründen ist die Maßnahme getrennt nach solchen des Bundesbaugesetzes und des Kommunal-Abgabengesetzes abzurechnen)

| | Maßnahme BBauG a) | Maßnahme KAG b) | Summe |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| 1. Schmutzwasserkanäle | 259.000,-- | 87.000,-- | 346.000,-- |
| 2. Regenwasserkanäle | 22.000,-- | 84.000,-- | 106.000,-- |
| 3. Hausanschlußleitungen für SK und RK | 16.000,-- | 14.000,-- | 30.000,-- |
| 4. Straßenbau einschl. Beleuchtung | 80.000,-- | 177.000,-- | 257.000,-- |
| 5. Grunderwerb | 30.000,-- | 27.000,-- | 57.000,-- |
| 6. Gesamt | 407.000,-- | 389.000,-- | 796.000,-- |
| 7. Beitragsfähiger Aufwand | 118.000,-- | 249.000,-- | 367.000,-- |
| 8. Davon Beiträge (ca. 90 %) | 106.200,-- | -- | -- |
| (ca. 50 %) | -- | 125.000,-- | 231.000,-- |
| 9. Verbleiben bei der Stadt (Ziff. 6 - 8) | 300.800,-- | 264.000,-- | 564.800,-- |

10. Beteiligung der Bürger an der Planung

Obwohl der Planaufstellungsbeschuß bereits vor Inkrafttreten der Novelle zum Bundesbaugesetz gefaßt worden ist, wurde dem Bürger frühzeitig durch ein Bürgergespräch mit anschließender Diskussion am 15.6.1977 im Rathaussaal der Stadt Lippstadt die Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurde von seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Seitens der versammelten Bürger wurde der vorgestellte Entwurf begrüßt. Es wurde angeregt, aufgrund fehlender Spielplatzflächen und der relativ hohen Anzahl von Kindern, im Gebiet einen

zweiten Spielplatz auszuweisen. Ein solcher zweiter Spielplatz ist außerhalb des Bebauungsplanes, aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, im Bereich der Grünzone des Bebauungsplanes Nr. 33 vorgesehen. Weitere Anregungen wurden zu den Gestaltungsvorschriften gemacht. Seitens der Bürger wurde ange-regt, auf die früheren Festsetzungen, Glattputz zu verwenden, zu verzichten und statt dessen die Verwendung von Feinputz vorzuschreiben.

Die versammelten Bürger wurden darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes die Möglichkeit haben, Anregungen und Bedenken zu äußern.

Eine Niederschrift über die Bürgerversammlung liegt vor.

Abwägung der Bedenken und Anregungen während der Offenlegung

Auf Grund der Anregungen während der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes sind die Gestaltungsvorschriften zur Einfriedung der Vorgärten geändert worden. Die Gestaltungsvorschrift lautet:

"4. Einfriedungen

Vorgärten dürfen nur mit Hecken^{und/}oder Zäunen bis zu einer Höhe bis zu 70 cm eingefriedet werden."

Desgleichen wurde die Anregung aufgegriffen, einen größeren Spielraum bei der Dachneigung zuzulassen. Es sind somit Dachneigungen der Satteldächer von 38° bis 45° zulässig.

Die darüber hinaus vorgebrachten Einwendungen, insbesondere zur Führung der Strasse Am Meergraben und zur Fassadenge-staltung wurden nach Prüfung und Abwägung durch den Rat der Stadt Lippstadt als unbegründet zurückgewiesen.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile ergeben werden, die sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. § 13 a BBauG kommt nicht zur Anwendung.

Lippstadt, den 18.9.1978

Stadtplanungsamt



Techn. Beigeordneter



Dipl. Ing.