

Begründung

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 68 Jägerpfad

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Osten	durch den "Roncalliweg"
Im Süden	durch die Begrenzung des Stadtwaldes
Im Westen	durch die Straße "Am Stadtwald"
Im Norden	durch die südliche Begrenzung der Siedlung "Märkische Straße"

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 15. 11. 1976 beschlossen, für den o. g. Geltungsbereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des BBauG aufzustellen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich ist notwendig, da zahlreiche Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude fürchten lassen, daß sich hier eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung vollzieht.

Die Bebauung der Reihenhaushausgrundstücke ist vollkommen abgeschlossen; d.h. jedes Grundstück ist bebaut. Untergeordnete Baukörper sind z. T. an die Rückseiten der Hauptgebäude angebaut.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene hintere Baugrenze ist nur in einem Fall überschritten worden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist vor allem, Baurechte zur Erweiterung der bestehenden Wohngebäude entsprechend dem heutigen Wohnflächenstandard zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. 5. 1980 stellt im Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplanentwurf wurde hieraus entwickelt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Dem Bestand nach handelt es sich bei der Bebauung entlang der Stichstraßen um ein reines Wohngebiet.

Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Durchgangsstraße Jägerpfad befindet sich eine Reihenhausezeile, in der im Erdgeschoß Läden vorhanden waren. Diese 4 Reihenhäuser haben keine Vorgärten. Dies ist dem Charakter nach allgemeines Wohngebiet und räumlich vom reinen Wohngebiet getrennt.

Die Ausweisung im Bebauungsplan soll die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigen und festschreiben.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist zweigeschossig bebaut und wird entsprechend festgesetzt. Teilweise sind eingeschossige Anbauten vorhanden.

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im reinen und allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Gestaltungsvorschriften

Der typische Charakter und das einheitliche Bild der Siedlung, sowohl auf der Straßenseite als auch vom rückwärtigen Gartenbereich aus gesehen, soll durch folgende Vorschriften gemäß § 103 BauO NW erhalten werden.

Dächer, Dachaufbauten

Die Dächer der zweigeschossigen Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° auszubilden und mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner oder schwarzer Farbe, Naturschiefer oder dunkelgrauem Asbestzementschiefer einzudecken.

Die Dächer der eingeschossigen Anbauten sind als Flachdächer auszubilden. Falls die Flachdächer als Balkone genutzt werden, ist ein Sichtschutz zum Nachbarn von 1,80 m Höhe zu errichten. Die Umwehrung der Balkone ist nur mit einem einfachen Stabgitter zulässig.

Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster > 1,5 qm sind nicht zugelassen.

Drempel sind bis max. 0,30 m zulässig.

Die Dächer der Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken; die Außenflächen sind zu verschiefern oder mit Holz zu verkleiden.

Fassaden

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

Rauh- und Feinputz mit Anstrich - nur helle Farbtöne -
Verblendmauerwerk unglasiert - nur in hellen Farbtönen -
Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° auszubilden.

Einfriedigungen

Vorgärten dürfen nur mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m oder mit Hecken in Verbindung mit dahinterstehenden Zäunen bis zu einer Höhe von 0,70 m eingefriedigt werden. Die Hausgärten sind zum Straßenraum sowie zu den öffentlichen Grünflächen durch Hecken einzufriedigen.

3.2 Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen zwischen den Häuserzeilen sowie der Grüngürtel zwischen Siedlung 'Jägerpfad' und Märkische Straße' sind als öffentliche Grünflächen zum Zweck der Naherholung festgesetzt.

Der vereinzelte alte Baumbestand sowie die Allee 'Am Stadtwald' sollen hierdurch erhalten werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Roncalliweg und die Beckumer Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches ist voll ausgebaut und funktionsfähig.

Der Jägerpfad soll von seinen Abmessungen und seiner Ausbaucharakteristik her eine reine Wohnstraße darstellen. Die einzelnen Reihenhauserzeilen werden durch Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen.

Nördlich des Jägerpfades sollen zwischen den Reihenhausergrundstücken entlang der vorhandenen öffentlichen Grünflächen Fußwege die rückwärtige Erschließung der Gebäude sichern. Diese Wege sind im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Planbereich sind insgesamt 64 Garagen z.T. als Reihengaragen jeweils an den Enden der Wendehammer vorhanden. Weitere Reihengaragen befinden sich an der westlichen Abgrenzung des Planbereiches.

Dem Bedarf entsprechend sind öffentliche Stellplätze am Anfang der öffentlichen Grünflächen und an die Wendehammer angegliedert vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost.

Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers zum Klärwerk am Hellinghäuser Weg ist im Trennsystem bei ausreichender Vorflut schon heute sichergestellt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a BBauG

Die Anregungen der Bürger führten zu keiner grundlegenden Änderung des Planentwurfes. Geringfügige Planänderungen ergaben sich durch die gewünschte Überprüfung der Grundrisse der verschiedenen Haustypen. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfes sieht durch die Neufestsetzung der überbaubaren Flächen ausschließlich Wohnraumerweiterungen vor.

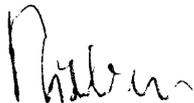
. Flächenbilanz

	qm	%
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 56.500	100
Verkehrsflächen	ca. 7.700	13,6
öffentliche Grünfläche	ca. 16.200	28,7
Nettobauland	32.600	57,7

. Kostenschätzung

Da das Straßen- und Wegenetz wie im Bebauungsplan festgesetzt, vorhanden ist, entstehen der Stadt Lippstadt lediglich Kosten für den Ausbau einer Wendeanlage von 25.000,-- DM

Lippstadt, den 12. November 1981



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl. Ing.