

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 69 Bunsenstraße/Overhagener Straße

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden - durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Overhagener Straße,
- im Süden - durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bunsenstraße,
- im Westen - durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Bodelschwinghstraße,
- im Osten - durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Erwitter Straße.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom Mai 1980 stellt im Planbereich eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Gas-Stadtwerke) und ein Teilstück der Westfälischen Landeseisenbahn - Trasse von Lippstadt nach Warstein dar. Diese Ausweisung entspricht auch dem derzeitigen Stand der Nutzungen.

1.2 Bebauungsplan

Für Teile des Planbereiches ist ein Fluchtlinienplan vorhanden, der nach § 173 BBauG als einfacher Bebauungsplan gilt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Planbereich wird geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bodelschwinghstraße, Overhagener Straße und nördlich der Auerstraße, durch das Stadtwerkegrundstück und Lagerplatzgelände zwischen Auerstraße und Bunsenstraße sowie durch einen KFZ-Handwerksbetrieb und eine SB-Tankstelle im Einmündungsbereich Overhagener Straße und Erwitter Straße. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Bebaubarkeit der Blockinnenfläche zwischen Auerstraße und Overhagener Straße sowie das Nebeneinander der verschiedenen Baugebiete und ihre jeweilige Entwicklung planungsrechtlich geregelt werden.

. . .

In der Erarbeitungsphase des Bebauungsplanentwurfes hat sich gezeigt, daß die östlich an das Stadtwerkegrundstück angrenzende im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche, die zur Zeit als Lagerplatz des städtischen Bauhofes genutzt wird, durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt und die Erschließbarkeit nur unter großen Einschränkungen einer eigenständigen baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Da die Stadtwerke durch das vorhandene Leitungsnetz standortgebunden sind und im Rahmen notwendiger betrieblicher Erweiterungen einer Anschlußmöglichkeit an die Bahnlinie bedürfen, ist im Bebauungsplan die östlich angrenzende Lagerplatzfläche als Erweiterung der Versorgungsfläche Gas - Stadtwerke ausgewiesen worden.

Grundzüge der Planung werden durch diese Abänderung jedoch nicht berührt.

Der Planbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtkernbereiches. Genehmigungen von Bauvorhaben konnten bisher auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BBauG erteilt werden. Nicht möglich hingegen war die Bebauung des brachliegenden Innenblockbereiches zwischen Auerstraße und Overhagener Straße.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Baugebiete

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt mit Rücksicht auf die vorhandenen handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzungen im Bereich der Einmündung Overhagener Straße-Erwitter Straße und auf dem Stadtwerkegrundstück die Fläche zwischen Auerstraße und Overhagener Straße und eine Baugrundstücktiefe östlich der Bodelschwingstraße als 'Allgemeines Wohngebiet' fest. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand.

Südlich der Auerstraße ist entlang der Bodelschwingstraße eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Die übrige Wohnbebauung ist zwingend zweigeschossig in geschlossener oder offener Bauweise ausgewiesen.

Aus den in diesem Bereich teilweise vorhandenen Überschreitungen des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung resultiert ein Freiflächendefizit.

Zum Ausgleich dafür ist für den Blockinnenbereich ein geringeres als das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden.

3.1.2 Mischgebiete

Westlich der Westfälischen Landeseisenbahn-Trasse ist zwischen der Overhagener Straße und der Auerstraße ein 25 - 40 m breiter Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Der in diesem Bereich vorhandene KFZ-Betrieb wird handwerksmäßig betrieben und weist keine Merkmale auf, die mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar sind.

. . .

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen sind Bestand und bauliche Erweiterungen gewährleistet.

Der östlich der Westfälischen Landeseseisenbahn-Trasse liegende Planbereich, in dem ein Doppelwohnhaus, eine Gebrauchtwagenausstellung und eine SB-Tankstelle vorhanden sind, ist ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich des Tankstellengrundstückes ist eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen) festgesetzt, um bei offener Bauweise Gebäudekörper zu ermöglichen, die das westlich angrenzende Wohngebiet vom Straßenverkehrs- und Lärm der Erwitter Straße abschirmen.

Der zur Overhagener Straße liegende ca. 23 m tiefe Streifen des Mischgebietes ist als geschlossene zwingend zweigeschossige Straßenrandbebauung festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß das vorhandene Straßenraumprofil der Overhagener Straße auch in diesem Bereich weitergeführt wird.

3.2 Versorgungsfläche Gas-Stadtwerke

Das Grundstück der Stadtwerke und der angrenzende Lagerplatz des städtischen Bauhofes sind als Versorgungsfläche 'Gas-Stadtwerke' ausgewiesen. Die Vergrößerung der Flächen der Stadtwerke wird in Zukunft notwendig, um bauliche Erweiterungen zu realisieren und eine Anschlußmöglichkeit an das WLE-Gleis zu erlangen. Somit ist es möglich, das im Energiekonzept wichtiger werdende flüssige Erdgas (LNG) mit der Bahn anzutransportieren, in Behältern zu lagern und mit in das Erdgasnetz einzuspeisen. Wegen der Umnutzung der Flächen wird die Verlagerung des Lagerplatzes des städtischen Bauhofes notwendig. Durch die Anordnung der überbaubaren Fläche sind weitestgehende Freiheiten für Lage und Stellung von Erweiterungsbauten gegeben. Um jedoch die angrenzende Wohnnutzung vor unzulässigen Immissionsbelastungen zu schützen, ist für die Fläche eine Nutzungsbeschränkung bzw. besondere Schutzvorkehrung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24) festgesetzt (vergl. Punkt 7 'Umweltschutz').

3.3 Öffentliche Grünflächen

Die Bauflächen werden ergänzt durch einen öffentlichen ca. 600 qm großen Kinderspielplatz vom Typ B (Runderlaß des Innenministers NW vom 31.7.1974) an der Auerstraße. Lage und Größe des Spielplatzes sind so gewählt, daß durch ihn der Spielflächenbedarf des Wohnquartiers zwischen Overhagener Straße, Erwitter Straße, Bunsenstraße und Stirper Straße abgedeckt wird. Da beabsichtigt ist, die Auerstraße, an die die Spielfläche mit ihrer Längsseite angrenzt, als Wohnstraße auszubauen, besteht die Möglichkeit, eine gestalterische und funktionelle Zuordnung beider Flächen zu realisieren.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Overhagener Straße und Erwitter Straße an das örtliche sowie regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

. . .

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Planinnenbereiches erfolgt durch die Auerstraße und Bodelschwinghstraße mit Anbindung an die Bunsenstraße und den Wohnweg mit Anbindung an die Overhagener Straße. Durch die Stichstraßen sind wohngebietsbelastende Durchgangsverkehre unterbunden.

Über einen in der nördlichen Verlängerung der Bodelschwinghstraße vorhandenen Weg besteht für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung zwischen Overhagener Straße und Bunsenstraße.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 81, 82 und 90 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke sichergestellt. Das Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Bundespost.

Um Beeinträchtigungen der Funkverbindungen auszuschließen, ist eine allgemeine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt. Dies bedeutet jedoch bei den vorhandenen Höhenverhältnissen im Normalfall keine weitere Einschränkung der festgesetzten Geschossigkeiten. Bauliche Anlagen und Gebäude, deren Höhe bezogen auf NN 93 m übersteigt, sind nur zulässig, wenn seitens der Deutschen Bundespost keine Bedenken bestehen.

6. Umweltschutz

6.1 Planerische Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz

Dem dichten Nebeneinander von Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen und Hauptverkehrsstraßen wurde durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Zur Sicherung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes (Eichen) ist die Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzt worden. Hierdurch soll die durch die Bäume bewirkte optische Abschirmung des Stadtwerkegrundstückes von der angrenzenden Wohnbebauung als auch die positive Wirkung auf das Kleinklima in diesem Bereich erhalten und gesichert werden.
- Zur optischen Abschirmung des Stadtwerkegrundstückes ist zur Wohnbebauung und zum Kinderspielplatz ein 5 m breiter Randstreifen für Anpflanzungen festgesetzt.
- Für die Versorgungsfläche Gas-Stadtwerke sind Nutzungsbeschränkungen oder besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
- Die betriebliche Erschließung des Stadtwerkegrundstückes ist nur von der Bunsenstraße zulässig.

- Grundstücksteile für Betriebswohnungen der Stadtwerke sind von betrieblich genutzten Grundstücksflächen durch einen 3 m breiten, lückenlos zu bepflanzenden Grünstreifen von mindestens 2 m Höhe im Endzustand abzuschirmen.
- Um die Wohnstraßen nicht durch Zu- und Abfahrtsverkehre des Kfz.-Reparaturbetriebes zu belasten, ist am Ende der Auerstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- Durch das Erschließungssystem sind wohngebietsfremde Durchgangsverkehre unmöglich.
- Westlich an die Mischgebietsfläche (Kfz.-Reparaturbetrieb) angrenzend ist eine zwingend zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung festgesetzt.
- Durch die Stellung der Gebäudekörper werden die westlich angrenzenden Wohnbereiche sowohl vom Betriebslärm (Kfz.-Reparaturbetrieb) als auch von Verkehrslärm (Erwitter Straße) abgeschirmt.
- Durch Festsetzung von Maßnahmen hinsichtlich der Grundrißgestaltung und des Einbaues passiver Schallschutzmaßnahmen ist für die Bauzeile selbst ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.
- Da darüber hinaus aus gestalterischen Gründen eine Mauer mit davor liegendem Begrünungsstreifen an der östlichen Seite der privaten Erschließungsfläche vorgeschrieben ist, wird zusätzlich ein psychologischer Effekt hinsichtlich einer Lärmabschirmung erreicht.
- Um eine Abschirmung des Blockinnenbereiches von Verkehrslärm zu erlangen, ist entlang der Overhagener Straße eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

6.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

6.2.1 Verkehrslärmquelle

Die im Bebauungsplan durch Verkehrslärm beeinträchtigten Bauflächen (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) liegen an der Overhagener Straße und Erwitter Straße, die als Störquellen anzusehen sind. Der nachfolgenden Berechnung ist die für das Jahr 1985 prognostizierte Verkehrsbelastung des heute bestehenden Straßennetzes zugrundegelegt. Die Realisierung der geplanten Kernstadttangenten wird nach den Berechnungsmodellen des Generalverkehrsplanes zu einer Minderung der Verkehrsmengen um mehr als 50% führen. Dieses bedeutet wiederum, daß die im folgenden ermittelte Lärmbelastung um etwa 3 d B(A) reduziert werden wird. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen betragen für die Overhagener Straße 16.177 Kfz und für die Erwitter Straße 10.800 Kfz. Nach Umrechnung auf die stündlichen Verkehrsbelastungen ergeben sich bei einem Lkw-Anteil von 10% auf der Grundlage der DIN 18005, Entwurf April 1976, Teil 1, Mittelungspegel von 66,6/60,5 d B(A) Tag-/Nachtwert auf der Overhagener Straße und von 64,6/57,5 d B(A) Tag-/Nachtwert auf der Erwitter Straße. Die Mittelungspegel sind bezogen auf einen Abstand von 25 m zu den Straßenachsen.

Nach dem Entwurf der DIN 18005, Teil 1, betragen die Planungsrichtpegel für Baugebiete in einem Allgemeinen Wohngebiet 55/45 d B(A) Tag-/Nachtwert und in Mischgebieten 60/50 d B(A) Tag-/Nachtwert. Aus dem Vergleich ist zu entnehmen, daß Richtpegelüberschreitungen dominierend bei den Nachtwerten vorliegen. Daher wird der Nachtplanungsrichtpegel der weiteren Berechnung zugrundegelegt.

6.2.2 Tatsächlich resultierender Lärm für die Baugebiete

Im Bebauungsplan sind entlang der Overhagener Straße und Erwitter Straße ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit einem Mindestabstand zur Straßenachse von 10 m festgesetzt. Aufgrund der Verringerung der Bezugsentfernung ist an der Vorderfront der Gebäude mit einem Lärmpegel (Nachtwert) von 64,6 d B(A) an der Overhagener Straße und 61,5 d B(A) an der Erwitter Straße zu rechnen. Östlich der Bahnlinie ist wegen der erhöhten Störwirkung der signalgesteuerten Einmündung eine Zunahme des Lärmpegels von bis zu 3 d B(A) zu erwarten.

6.2.3 Folgerungen aus der Immissionsbelastung

Wie die Berechnungen ergeben haben, liegen Überschreitungen der Planungsrichtpegel im gesamten Bereich der Overhagener Straße und Erwitter Straße vor. Bei der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist davon ausgegangen worden, daß zukünftig die Realisierung der Kernstadttangenten zu einer wesentlichen Minderung der Lärmbelastung führt. Während die festgesetzte geschlossene Bebauung entlang der Overhagener Straße eine erhöhte Lärmschutzwirkung für die südlich angrenzenden Bauflächen bewirkt, wird durch die zukünftig zu erwartende geringere Verkehrsbelastung eine Minderung des Mittelungspegels von über 3 d B(A) erreicht werden.

Für die Flächen des Bebauungsplanes, in denen Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegel zu erwarten sind, sind Maßnahmen festgesetzt, die einen wirksamen Schallschutz gewährleisten. In der vorhandenen Situation sind jedoch Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle städtebaulich nicht vertretbar und auch technisch nicht durchführbar. Daher ist auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen worden, die an den Gebäuden selbst für eine wirksame Abschirmung sorgen. Darüber hinaus ist bei der Neubebauung eine geeignete Gebäudestellung und Grundrißanordnung als Schutzmaßnahme möglich (vgl. Punkt 7.1).

Bei der Dimensionierung von passiven Schutzmaßnahmen ist anzustreben, daß die Innenpegel von 30/35 dB(A) (Mittelungspegel Tag/Nacht) nicht überschritten werden. Von daher ist es erforderlich, im Bebauungsplan Fenster mit erhöhtem Schallschutz für die Neubebauung festzusetzen.

Um eine ausreichende Lärmschutzdämmung zu erreichen, ist im Bebauungsplan die Festsetzung von Fenstern, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß $R_w = 30-34$ dB entsprechen, erfolgt.

Bei den vorhandenen Richtpegelüberschreitungen ist bei teilweise geöffnetem Fenster eine ungestörte Schlafruhe nicht gesichert. Der Bebauungsplan setzt daher Maßnahmen hinsichtlich einer geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, insbesondere um einen ausreichenden Lärmschutz für Schlafräume zu sichern, fest. Darüber hinaus ist es notwendig, für Schlafräume eine ausreichende und schalldämmende Lüftungsmöglichkeit vorzusehen.

7. 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. Der größere Flächenanspruch der Stadtwerke sowie Maßnahmen, die aus Gründen der Immissionsituation notwendig wurden, haben zu Änderungen des Bebauungsplanes geführt.

Anregungen aus der Bürgeranhörung führten dazu, daß im Bebauungsplan eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen wurde, sowie die Auerstraße und Bodelschwinghstraße als Wohnstraßen ausgebaut werden sollen.

8. Flächenbilanz

		%
1. Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 42.830 qm	100
2. Verkehrsflächen	ca. 6.370 qm	14,8
3. Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 590 qm	1,4
4. Versorgungsfläche (Gas)	ca. 6.510 qm	15,2
5. Fläche für Bahnanlagen	ca. 1.125 qm	2,6
6. Nettowohnbau land	ca. 28.235 qm	66,0
6.1 davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 19.040 qm	44,5
6.2 davon Mischgebiet	ca. 9.195 qm	21,5.

9. Kosten

Für den endgültigen Ausbau der Bodelschwinghstraße, Auerstraße, des Wohnweges südlich der Overhagener Straße und des Kinderspielplatzes werden der Stadt voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) endgültiger Ausbau der Bodelschwinghstraße und der Auerstraße in Verbundsteinpflaster	318.000,00 DM
b) Wohnweg südlich der Overhagener Straße (Straße, Kanal, Beleuchtung)	50.000,00 DM
c) Erneuerung des Mischwasserkanals in der Bodelschwinghstraße	<u>110.000,00 DM</u>
Übertrag:	478.000,00 DM

	Übertrag:	478.000,00 DM
d) Grunderwerbs- und Herstellungskosten des Kinderspielplatzes		<u>102.000,00 DM</u>
		580.000,00 DM

Die festzusetzenden Erschließungsbeiträge werden etwa 350.000,-- DM betragen.

Die Kosten zum Ausbau der Bodelschwingstraße sowie zu c und d entfallen jeweils etwa zur Hälfte auf den Bebauungsplan Nr. 69 und den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9

10. 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. November 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung der Bauordnung NW vom 6. April 1982 (GV NW S. 170) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1970 (GV NW S. 299).

I. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser

Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszubilden. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken.

Für die o.g. Haustypen sind nur die in dem jeweiligen Gebiet vorgeschriebenen Höchstwerte der Dachneigung zulässig.

Bei den zweigeschossigen o.g. Gebäuden ist ein DREMPEL von 0,40 m vorgeschrieben.

Der DREMPEL wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschosdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

Für o.g. Gebäude entlang der Auerstraße, Bodelschwingstraße und Overhagener Straße sind Sockelhöhen von 0,90 m vorgeschrieben.

Im Blockinnenbereich zwischen Overhagener Straße und Auerstraße sind für o.g. Gebäude Sockelhöhen von 0,30 m vorgeschrieben.

Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden.

Von obigen Vorschriften kann im Rahmen der nachfolgenden Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der o.g. Gebäude öffentlich-rechtlich gesichert ist.

2. Dächer

a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 69 festgelegt.

z.B. 50° = Dachneigung



= Hauptfirstrichtung

Die Dächer sind mit Dachpfannen in roter, brauner oder schwarzer Farbe einzudecken.

b) DREMPEL

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein DREMPEL von max. 0,80 m zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein DREMPEL von max. 0,40 m zulässig.

Der DREMPEL wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschosdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachüberstände

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten.

Von Dachgraten, -kehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten bzw. -einschnitte einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind an der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Die Dächer der Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken, soweit ihre Neigung dies zuläßt. Die Außenflächen sind zu verschiefern oder mit Holz zu verkleiden.

Die seitlichen Dachüberstände sind im Bereich der Giebel bis 0,15 m und im Bereich der Traufe bis 0,30 m zulässig.

3) Außenwände, Sockelhöhen

Für die Außenwände aller Gebäudeteile sind nur folgende Materialien zulässig:

1. Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne
2. Verblendmauerwerk, unglasiert in gelbroten, roten und rotbraunen Farbtönen.

Für Sockelausbildungen ist auch Natursandstein zulässig. Unzulässig sind reflektierende und metallisch glänzende Materialien.

Für Wohngebäude entlang der Auerstraße, Bodelschwingstraße und Overhagener Straße sind Sockelhöhen von 0,70 bis 1,10 m auszubilden. Für die Wohngebäude im Blockinnenbereich zwischen Auerstraße und Overhagener Straße sind Sockelhöhen bis zu 0,30 m zulässig.

Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoß - Fertigfußboden.

4) Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

5) Ausnahmen

Bei Änderung bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Entlang der Bodelschwingstraße, Auerstraße, dem befahrbaren Wohnweg, der privaten Erschließungsflächen sind für Vorgarteneinfriedigungen nur Hecken oder Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Vorgarteneinfriedigung darf 1,50 m nicht überschreiten.

Entlang der Grenze unterschiedlicher Nutzung zwischen Mi-Gebiet und WA I-Gebiet ist östlich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche mit Errichtung der Wohnbebauung eine 2,00 m hohe Mauer zu errichten. Westlich der Mauer ist ein 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

An die WLE-Trasse angrenzende Privatgrundstücke sind mit einer dauerhaften und lückenlosen Einfriedigung von mindestens 1,60 m Höhe zum Bahnkörper hin abzusichern.

11. Begründung zu den Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten Gestaltgebenden Merkmale zu erhalten und zu entwickeln.

Um bei zusammenhängenden Gebäuden stark kontrastierende und disharmonisierende Bauausführungen in Material und Konstruktion weitgehend zu vermeiden, sollen Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser einheitlich - nicht gleich - gestaltet werden. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser wurden daher konkrete Vorschriften getroffen, um die Einheitlichkeit dieser zusammenhängenden Gebäude zu erreichen. Damit den zukünftigen Bauherren städtebaulich unbegründbare mögliche Spielräume in der Gestaltung nicht genommen sind, ist eine Regelung getroffen worden, die innerhalb eines Rahmens Abweichungen erlaubt, soweit die Einheitlichkeit gewahrt bleibt.

Die Gestaltungsvorschriften beabsichtigen durch die Festlegung der Dachform und -neigung, die Dachlandschaft des Stadtteils zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten eine Auflösung der Satteldachform in Richtung eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgebeugt werden. Ebenso wurde aus diesem Grunde die Zulässigkeit von Drempeln beschränkt. Die Dachüberstände sind auf Maße begrenzt, die bei der Ausbildung von Dächern ortstypisch sind.

Aus Gründen der Erhaltung und Sicherung harmonisierender Gebäudehöhen ist neben der Festsetzung der Dachform, -neigung und Drempelhöhe eine der vorhandenen Bebauung entsprechende Sockelhöhe vorgeschrieben.

Die Neubebauung im Blockinnenbereich zwischen Auerstraße und Overhagener Straße ist von ihrer Höhenentwicklung der Blockrandbebauung unterzuordnen, da hier nur geringere Sockelhöhen vorgeschrieben sind.

Gestaltungsvorschriften sollen darauf hinwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild des Baublocks zu erzielen.

Während heute im südlichen Kernstadtbereich überwiegend helle Putzfassaden anzutreffen sind, sollen im Bebauungsplan Nr. 69 die Gebäude auch mit Verblendmauerwerk in überwiegend roten Farbtönen versehen werden können. Dies ist erfolgt, weil im

Stadtgebiet rotfarbiges Verblendmauerwerk vereinzelt vorgefunden werden kann.

Um das vorhandene, durch Hecken und Holzzäune mit dahinterstehenden Büschen geprägte Erscheinungsbild der Bodelschwingstraße zu erhalten bzw. dieses auch in der Auerstraße, dem befahrbaren Wohnweg und entlang der privaten Erschließungsflächen zu entwickeln, wird festgesetzt, daß in diesen Bereichen nur diese beiden Möglichkeiten der Vorgarteneinfriedigung zugelassen werden. Die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen ist auf 1,50 m begrenzt.

Im Bereich der westlich an den Kfz-Reparaturbetrieb angrenzenden festgesetzten geschlossenen Wohnbebauung ist östlich der Erschließungsfläche eine 2,0 m hohe Mauer mit einem davor liegenden 1,50 m breiten Grünstreifen festgesetzt. Dies ist erfolgt, um die private Erschließungsfläche baulich zu fassen und zumindest einen - ähnlich wie in der Auerstraße und Bodelschwingstraße vorhandenen - gefaßten Erschließungsraum zu erhalten. Darüber hinaus übernimmt die Mauer die Funktion einer optischen Trennung zweier unterschiedlicher Nutzungen.

Privatgrundstücke, die an die WLE-Trasse angrenzen, sind aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. zur Sicherung des Bahnkörpers mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung wirksam auf ganzer Länge abzusichern.

Lippstadt, den 28.04.1983



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl. Ing.