

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 103 Overmannstraße

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst - wie im Titelblatt dargestellt - den Bebauungsplan Nr. 103 insgesamt.

2. Grund der Änderung

2.1 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Bereiche als WA- und WR-Gebiete fest. Entsprechend dem Gebäudebestand wurde entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Planbereichsgrenze als Maß der baulichen Nutzung die zwingende 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Für den inneren Planbereich mit seinem eingeschossigen Gebäudebestand, dessen Dächer über dem Erdgeschoss als Flach- oder teilweise ausgebaute Sattel- und Walmdächer ausgebildet sind, wurde die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

2.2 Anlass und Ziel der Änderung

Während die vorhandene Bebauung im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise in ihrer Höhenausbildung durch die Anordnung von Flach-, Walm- und Satteldächern über dem Erdgeschoss begrenzt wurde, wurde in jüngster Zeit in diesem Bereich ein Vorhaben mit einem 'Staffelgeschoss' genehmigt. Dieses Gebäude, das neben einem flächenmäßig untergeordneten eingeschossigen Bauteil ein dominierendes 2-geschossiges Kernbauteil aufweist, ist lt. Landesbauordnung NW als eingeschossiges Vorhaben genehmigt worden, da das Obergeschoss nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt.

Anlieger der Overmannstraße sahen durch diese Bauweise das Siedlungsbild im Kernbereich des Bebauungsplanes beeinträchtigt und stellten den Antrag, den Bebauungsplan zu ändern, mit dem Ziel, die 'Staffelgeschossbauweise' zukünftig auszuschließen.

3. Festsetzungen im Änderungsbereich

Innerhalb des Bereiches der festgesetzten eingeschossigen Bauweise werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Die Traufhöhenbegrenzung wird so gewählt, dass ein aus ökonomischer Sicht sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Die Traufhöhen im Bereich der eingeschossigen Bauweise wurden auf einen Wert von maximal 4,30 m über dem mittleren Terrain festgelegt.

Dieser Wert setzt sich aus folgenden Einzelbauteilhöhen zusammen:

1. Sockelhöhe	=	0,50 m
2. Erdgeschosshöhe	=	2,80 m
3. Drempelhöhe	=	1,00 m

Als Firsthöhe wurde ein Wert von 5,00 m über der Drempelhöhe angenommen. Dieser Wert entspricht der Höhenentwicklung eines 45° geneigten Satteldaches bei einer angenommenen Gebäudebreite von 10,00 m.

Als Basis für die Höhenangaben wurde dabei der mittlere Höhenwert der noch nicht bebauten Grundstücke zugrunde gelegt.

Um die Begrenzung der Gebäudehöhen zu gewährleisten wird beim Maß der baulichen Nutzung ebenfalls auf die folgende im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Regelung verzichtet:

'Im Einzelfall kann gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BBauG von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um ein Geschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten und die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.'

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ebenfalls der Anregung gefolgt, im Bereich der Flurstücke 649 und 806 der Flur 17, Gemarkung Lippstadt, die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig zu erweitern.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 Overmannstraße bleiben von der Änderung unberührt.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Planungsrechtes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der eine Kompensation erforderlich macht.

5. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Overmannstraße entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

Lippstadt, 12. August 1999

(Fiedler)