

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 129 Josefstraße / Am Schwibbogen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

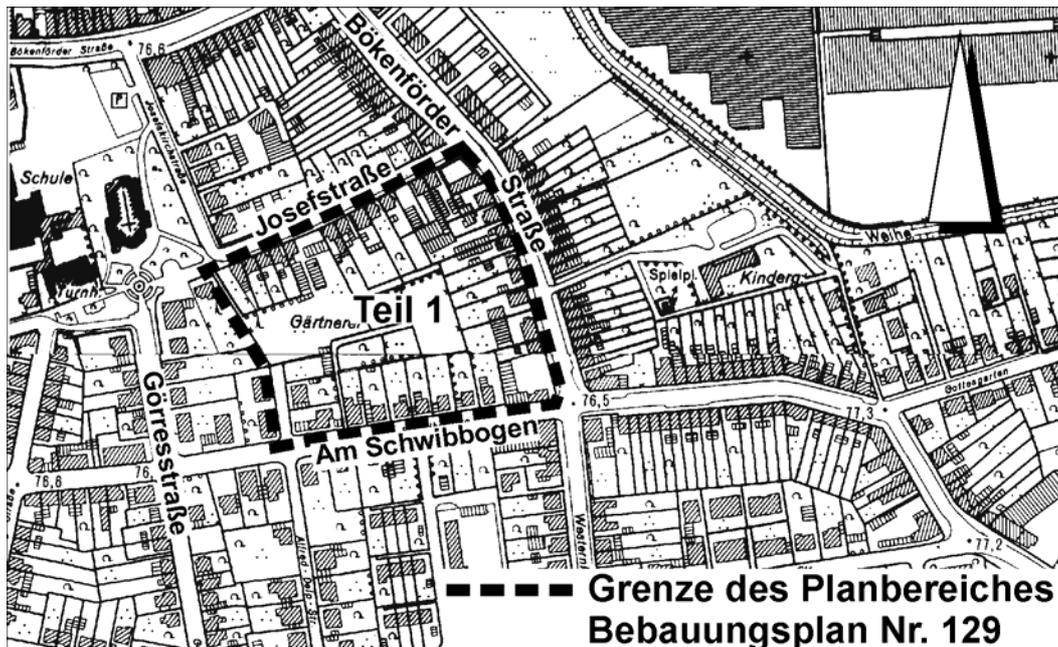
1.	Allgemeine Planvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen - Flächennutzungsplan	4
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.	Verkehrliche Erschließung	6
4.1	Äußere Erschließung.....	6
4.2	Innere Erschließung	6
4.3	Ruhender Verkehr.....	7
5.	Ver- und Entsorgung.....	7
6.	Umweltbericht.....	7
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung	7
6.2.1	Bestand	8
6.2.2	Eingriffsabschätzung	8
6.2.3	Eingriffsbilanzierung.....	8
6.2.4	Kompensationsmaßnahme	9
6.3	Altlasten	9
7.	Lärmschutz	10

8. Flächenbilanz.....	10
9. Kostenbilanz	11
10. Gestaltungsvorschriften	11

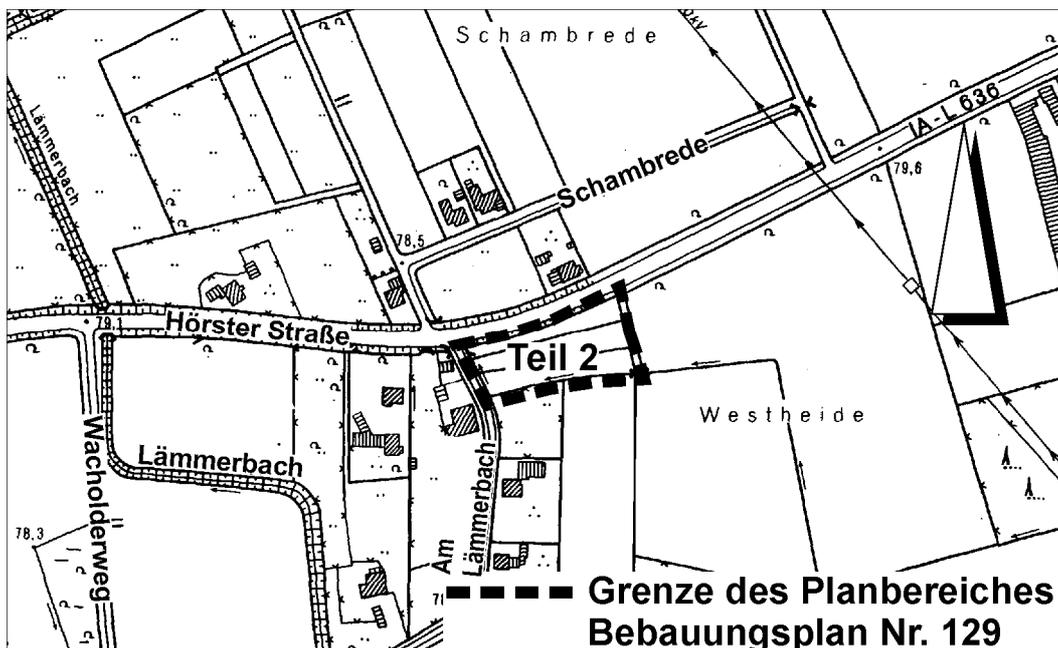
1. Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch die Josefstraße im Norden, die Bökenförder Straße im Osten, die Straße Am Schwibbogen im Süden und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 48, Flurstücke 391, 884 und 198.



Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können im Baugebiet Nr. 129 nicht ausgeglichen werden. Es wurde daher eine Kompensationsfläche in den Plan einbezogen, die Flächen in der Gemarkung Hörste, Flur 5, Flurstücke 148, 167 und 190 südlich der Hörster Straße, östlich der Straße Am Lämmerbach umfasst.



1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Die ehemals gartenbaubetriebliche und landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Blockinnenbereich wurde Mitte der 70er Jahre aufgegeben. Erste Bauentwürfe für dieses Gebiet wurden Anfang der 80er Jahre entwickelt. Zwischenzeitlich wurde die gärtnerische Nutzung wieder aufgenommen, sie wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr gewerblich betrieben. Im Jahre 2002 erklärte sich die Eigentümerin des Gartenbaubetriebes bereit, ihre Flächen durch einen Bebauungsplan überplanen zu lassen, um auf den anderen im Blockinnenbereich befindlichen Flächen eine Bebauung zu ermöglichen.

Über diese im Bürgergespräch am 03.12.2002 vorgestellte Blockinnenbebauung hinaus wurden in einem nachfolgenden Anschreiben die Grundstückseigentümer des Blockrandes befragt, ob sie ebenfalls an einer Bebauung der sehr tiefen hinteren Grundstücksflächen in Form einer zweiten Bauzeile interessiert seien. Die überwiegende Mehrheit der Anrainer lehnte jedoch eine Bebauung ab, um die vorhandenen Gärten zu erhalten.

Um nun auszuschließen, dass sich über die geplante Bebauung des Blockinnenbereiches hinaus etwa eine zusätzliche Hinterlandbebauung auf der Grundlage des §34 BauGB in Zukunft ungeordnet entwickelt, wurde nicht nur der Blockinnenbereich sondern der gesamte Baublock zwischen Josefstraße, Bökenförder Straße und der Straße Am Schwibbogen in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 einbezogen.

Die städtebauliche Entwicklung für die Blockrandbebauung an der Josefstraße / Bökenförder Straße erfolgte auf der Grundlage des Fluchtlinienplanes Nr. 16 - festgestellt am 3. November 1902, für die Bebauung an der Straße Am Schwibbogen der Fluchtlinienplan Nr. 42 - festgestellt am 1. März 1947. Der Fluchtlinienplan Nr. 16 wurde Bestandteil des Fluchtlinienplanes Nr. 42.

Die Bebauung entlang der Josefstraße und Bökenförder Straße ist geprägt durch die zweigeschossigen Gebäude, überwiegend mit einem Satteldach versehen, die kurz nach der Jahrhundertwende entstanden sind. Die eingeschossige Wohnbebauung an der Straße Am Schwibbogen wurde Anfang der 50er Jahre realisiert. Gekennzeichnet ist diese Baureihe durch eine einheitliche Bauflucht und gleiche Dachform, nämlich die des Satteldaches mit einer Neigung von 50°. Abgesehen von einem Gebäude sind alle Gebäude dieser Zeile giebelständig zur Straße Am Schwibbogen hin ausgerichtet. In der Blockrandbebauung sind heute gewerbliche Betriebe vorhanden, die als nicht störende Gewerbebetriebe im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die Stadt Lippstadt möchte durch die beabsichtigte Nachverdichtung in dem Wohngebiet den Siedlungsdruck auf bisher von Bebauung freigehaltene Stadtrandlagen mindern und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete und für die Situation angemessene und zurückhaltende Innenentwicklung ermöglichen.

2. Planerische Rahmenbedingungen - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die in der Gemarkung Hörste gelegenen Bebauungsplanflächen, die als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind, verbleibt es bei der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Ackerflächen sollen ökologisch aufgewertet werden, können aber weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei und der Viehweide ist als unbepannter Innenbereich einzustufen, für dessen Bebauung die planungsrechtliche Grundlage, der Bebauungsplan, geschaffen werden soll.

Aufgrund der Gemengelage von überwiegend Wohngebäuden und - untergeordnet - nicht störenden Gewerbebetrieben (Branchen: Wasser- und Heizungsinstallateur, Kfz-Werkstatt und Ankerwicklerei) in der Blockrandbebauung an der Josefstraße und Bökenförder Straße sowie den vorhandenen externen Störquellen (Verkehr), die sich negativ auf die Wohnbebauung auswirken, wurden die Bauflächen des gesamten Bebauungsplangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Von den nicht störenden Gewerbebetrieben sind die vorhandenen Betriebe Fa. Schröder (Kfz-Reparatur) an der Bökenförder Straße und Fa. Glahn (Motorrad-Werkstatt) an der Josefstraße vom Betriebstyp her planungsrechtlich nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Die WA-Gebietsausweisung stellt eine Einschränkung für die Betriebe dar, da sie lediglich auf den Bestandschutz festgeschrieben werden. Spätere Umstrukturierungen oder Erweiterungen müssen sich an dem Zulässigkeitskatalog des WA-Gebietes orientieren. Da die Betriebe jedoch bisher immissionschutzrechtlich nicht negativ in Erscheinung getreten sind (Beschwerden über Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen wurden bisher nicht vorgetragen) und die Bebauung im näheren Umfeld (insbesondere im Nahbereich der besonders immissionsrelevanten Zufahrtbereiche) abgeschlossen ist, wird von einer Gewerbegebietausweisung abgesehen. Sollten die Beurteilungspegel überschritten werden, so sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, um dem Beurteilungsgrundsatz des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gerecht zu werden. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass die im Nahbereich der Betriebe vorhandenen Wohnungen ggf. höhere Lärmbelastungen hinzunehmen haben, als es die planungsrechtlichen Vorgaben hergeben. Bei Betriebsumstrukturierungen wird die Störsituation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet und werden entsprechend Maßnahmen festgelegt.

Da für Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Die Ansiedlung von Gärtnereibetrieben wurde ebenfalls ausgeschlossen, da diese hier früher ausgeübte Nutzung schon aufgegeben ist und - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

Im Blockinnenbereich werden wegen der gering dimensionierten Erschließung, teils über einen privaten Wohnweg, nur Wohnungen in einem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zugelassen. Ebenso wird aus diesem Grunde die zulässige An-

zahl der Wohnungen - für die Einzel- und Doppelhausbebauung - je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung differenzieren ebenfalls zwischen der Blockrandbebauung und der Blockinnenbebauung. Für die Blockrandbebauung (WA) ist die Bauflucht der Gebäude aus der Vorgabe der Fluchtlinienpläne durch eine Baulinie gesichert. Aus Gründen einer einheitlichen Höhenfassung des Straßenraumes und des homogenen Erscheinungsbildes der Gebäude sind straßenabschnittsweise einheitliche Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit, der Firsthöhe und der Dachform festgelegt.

Die zur Blockrandbebauung zugehörigen großen Grundstücke erlauben eine höhere bauliche Ausnutzung. Daraus abgeleitet wurden die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Entlang der Randbebauung wurden ebenfalls die überbaubaren Grundstücksflächen einheitlich mit einer Tiefe von 16 m festgesetzt. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass ausreichende Spielräume für Gebäudenutzungen bzw. -erweiterungen erhalten bleiben. Im Bereich der nicht störenden Gewerbebetriebe wurde auf den Gebäudebestand bezogen eine eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wurde hier bestimmt, dass diese ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen soll zur Standortsicherung der vorhandenen Betriebe.

Um sicherzustellen, dass die geplante Blockinnenbebauung in ihrer Dichte und Höhenentwicklung hinter der Blockrandbebauung zurück bleibt, wurden nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen und zusätzlich eine max. Firsthöhe festgeschrieben.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bökenförder Straße und die Straße Am Schwibbogen an die B 55 und an die in Kürze zur Realisierung kommende Südtangente ausreichend an das örtliche und überregionale Straßennetz angeschlossen. Durch die künftigen Stadtbuslinien C1 und C2 mit der Haltestelle an der Bökenförder Straße / Einmündung Josefstraße mit einem 30-Minuten-Takt sowie die Buslinie 562 Richtung Bökenförde in einem 60-Minuten-Takt ist dieser Bereich hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der östlichen Bebauung des Blockinnenbereiches erfolgt über ein Vorderliegergrundstück an der Bökenförder Straße durch einen privaten Wohnweg. Die größeren Flächen werden über die Verlängerung des vorhandenen Stichweges von der Straße Am Schwibbogen aus erschlossen. Die Teilung der inneren Erschließungsanlagen wurde vorgenommen, da die Eigentümer die Realisierung der Blockinnenbebauung in unterschiedlichen Zeiträumen vollziehen wollen.

Am Ende des öffentlichen Stichweges ist eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge vorgesehen. In der Mitte des Stichweges ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden auch von größeren Fahrzeugen z. B. Müllfahrzeuge ermöglicht. Für die öst-

lich gelegenen Bauflächen des Stichweges wird die Müllentsorgung durch Rückwärtsfahren der Fahrzeuge gewährleistet.

Bei der Anlegung des Privatweges müssen ausreichende Sichtverhältnisse im Anschlussbereich der Bökenförder Straße berücksichtigt werden. Dies hat zur Folge, dass auf der Westseite der Bökenförder Straße der vorhandene Längsparkstreifen unterbrochen und entsprechend der erforderlichen Sichtdreiecke verkürzt werden muss.

4.3 Ruhender Verkehr

Der allgemein hohe Motorisierungsgrad insbesondere in Mittelstädten, der unzureichende Nachweis an Stellflächen auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sowie der Parkdruck auf kostenlose Parkplätze in Straßenräumen der altstadtnahen Wohngebiete erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird nach dem Trennsystem über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage bzw. dem Vorfluter zugeführt. Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlage.

Das vorhandene Fernmeldekabel reicht für die Versorgung der geplanten Bebauung nicht aus. Hierdurch wird die Verlegung eines neuen Kabels ab Haus Nr. 39 an der Straße Am Schwibbogen notwendig.

6. Umweltbericht

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da bisherige Baurechte nach § 34 BauGB bestanden.

6.2.1 Bestand

Der größte Flächenanteil des Untersuchungsgebietes wird als Wiesenfläche bewirtschaftet. Auf dieser Fläche steht am südlichen Rand eine kleine Gehölzgruppe, vorwiegend junge Obstbaumhalbstämme.

Der nördliche Bereich wird von der Gärtnerei genutzt. Hier befinden sich Gewächshäuser, eine kleine Baumschulfläche und Frühbeetkästen.

Ein wassergebundener Weg führt von der Strasse "Am Schwibbogen" in das Gebiet.

6.2.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Blockinnenbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.577 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 1.583 m², bezogen auf die Bauflächengröße von 3957 m². Einschl. der versiegelten Erschließungsfläche, ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 2.203 m².

6.2.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 3.090 m² Ausgleichsfläche (Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit einer mehrreihigen Hecke als Einfassung) ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Gärtnerei

1431 m² x 2 Wertepunkte = 2862 Wertepunkte

Wiesenfläche

2850 m² x 4 Wertepunkte = 11400 Wertepunkte

Weg, wassergebunden

296 m² x 1 Wertepunkt = 296 Wertepunkte

Gesamt 14558 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Versiegelte Fläche , Erschließung

620 qm x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Versiegelte Fläche, GRZ 0,4

1583 qm x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Gartenflächen, strukturarm
 2374 qm x 2 Wertepunkte = 4748 Wertepunkte

Gesamtbilanz 4748 Wertepunkte - 14558 Wertepunkte = **-9810 Wertepunkte**

6.2.4 Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche vorgenommen. Die Fläche wird mit Bewirtschaftungsauflagen verpachtet.

Es handelt sich um eine Fläche im Westen von Hörste (Gemarkung Hörste), südlich der Hörster Strasse, Flur 5, Flurstück 167, 148 und 190.

Eigentümer der Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Die Bestands- und Planungssituation für diese Fläche ist in der Abb. 1 dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Umwandlung von 4014 qm Acker in Extensivgrünland
- Pflanzung von 8 Kopfbäumen (Salix alba, Salix viminalis) als 8-10 er Steckholz
- Anlage einer 4-reihigen Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen entlang der Hörster Strasse

Eingriffsbilanzierung:

Bestand

4014 qm Acker x 2 = 8028 Wertepunkte

Planung

3314 qm Extensivgrünland x 5 = 16570 Wertepunkte

700 qm Hecke x 6 = 4200 Wertepunkte

Planung gesamt: 20770 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von
 20770 - 8028 = **12742 Wertepunkten**

Für den Bebauungsplan Nr. 129 werden 3090 m² Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Die verbleibenden 924 m² Ausgleichsflächen werden für andere Bebauungspläne verwendet.

Mit den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche können die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angemessen kompensiert werden.

6.3 Altlasten

In der südöstlichen Ecke des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 4316/54. Es handelt sich bei der Altlastenverdachtsfläche um eine ehemalige Tankstelle, die von ca. 1935 bis 1970 in Betrieb war. Derzeit befindet sich auf der Fläche eine Kfz-Elektrowerkstatt. Nach Recherche ist der Oberboden im Bereich der ehema-

ligen Tankstelle vor einigen Jahren bei Pflasterungsarbeiten bis zu einer Tiefe von ca. 80 cm entfernt worden. Verdächtige Gerüche, verunreinigter Boden oder Hinweise auf Tankbehälter seien dabei nicht festgestellt worden.

Da keine verlässlichen Angaben darüber vorliegen, ob die unterschiedlichen Diesel- und Vergaserkraftstofftanks der ehemaligen Tankstelle tatsächlich ausgebaut worden sind, wird das Grundstück Bökenförder Straße 100 (Flur 48, Flurstück 370) im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

7. Lärmschutz

Der Planbereich mit seinen Wohnbauflächen (WA-Gebiet) ist durch den Verkehrslärm der Bökenförder Straße und der Straße Am Schwibbogen vorbelastet. Der Lärmberechnung wurden die ermittelten Verkehrsstärken in Kraftfahrzeugfahrten im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungskonzeptes Südost der Stadt Lippstadt zu Grunde gelegt. Auf der Bökenförder Straße ist danach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.000 Kfz/24 h, auf der Straße Am Schwibbogen von 6.500 Kfz/24 h zu verzeichnen.

Auf der Grundlage dieser Belastungswerte wurden die Mittelungspegel unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren wie Beschaffenheit der Straßenoberfläche und zulässiger Geschwindigkeit ($V < 50$ km/h) errechnet.

Es ergeben sich folgende Tag-/Nachtwerte zur Immissionsquelle:

Mittelungspegel = 57,5 dB(A) tags
Mittelungspegel = 47,5 dB(A) nachts

Die betroffenen Flächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen hierfür 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden die zulässigen Werte überschritten.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erfordern daher für die zur Bökenförder Straße und der Straße Am Schwibbogen hin orientierten Wohnhäuser neben dem Einbau von Schallschutzfenstern auch schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Bökenförder Straße und zur Straße Am Schwibbogen besteht, mit Fenstern mind. der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen sind, darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB einzubauen.

8. Flächenbilanz

Flächenart	ca. m ²	ca. %
Wohnbauflächen (WR und WA)	25.485	94,0
Öffentliche Verkehrsflächen	905	3,5
Private Verkehrsflächen	689	2,5
Gesamtfläche	27.080	100,0

Anzahl der geplanten Wohneinheiten (geschätzt) ca. 16.

9. Kostenbilanz

1. Für den Ausbau der verlängerten Stichstraße Am Schwibbogen, einschließlich der Kanalisationsarbeiten werden Kosten von ca. 70.000,00 € entstehen.
2. Für die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Grunderwerb von 3090 m² werden Kosten von ca. 20.500,00 € entstehen.

10. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften gelten ausschließlich für die Blockrandbebauung und sind inhaltlich so gefasst, dass die gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses Bereiches gewahrt bleibt. Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte sowie die einheitlichen Gebäudehöhen der jeweiligen Straßenzüge.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 129 Josefstraße/Am Schwibbogen aufgeführt.

Lippstadt, den 10. Juli 2003

(Plack)
Dipl.-Ing.