



# GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung*

---



## STADT **LIPPSTADT**

Kreis Soest

Reg.-Bez. Arnsberg

### **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 275**

**„Langesche Wiese“**

## Inhaltsverzeichnis

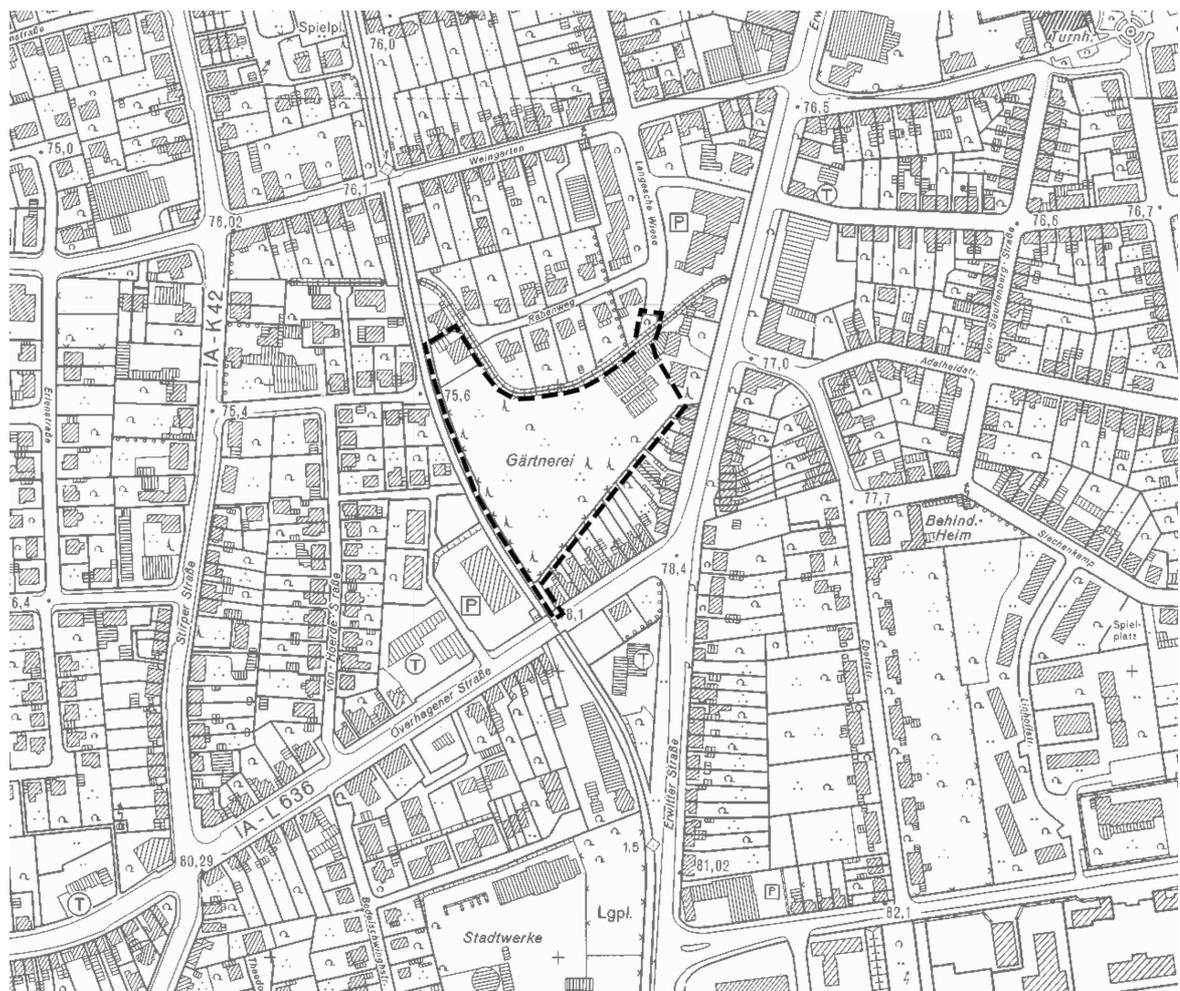
	Seite	
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	3
2.0	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.3	Planverfahren	5
3.0	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl	6
3.2.2	Geschossigkeit	6
3.2.3	Bauweise	6
3.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	7
4.0	Erschließung	7
4.1	Äußere Erschließung	7
4.2	Innere Erschließung	7
4.3	Fuß- und Radwege	8
4.4	Öffentlicher Nahverkehr	8
5.0	Ver- und Entsorgung	8
6.0	Grünflächen	9
7.0	Immissionsschutz	9
8.0	Auswirkungen auf die Umwelt	10
9.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	11
10.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	12
11.0	Flächenbilanz	12
12.0	Gestalterische Festsetzungen	12

## 1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet „Langesche Wiese“ grenzt westlich an die Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn, im Süden an die vorhandene Wohnbebauung der „Overhagener Straße“ sowie östlich an die vorhandene Wohnbebauung der „Erwitter Straße“. Im nordöstlichen Bereich grenzt das geplante Gebiet an die vorhandenen Geschäfts- und Verkaufsräume der Gärtnerei Bunsmann. Im Norden wird das geplante Gebiet durch einen in nordwestliche Richtung fließenden namenlosen Graben sowie die sich daran anschließende Wohnbebauung des „Rebenweges“ begrenzt.

Von dem Bebauungsplan Nr. 275 werden die Flurstücke 437 und 438 (teilweise) der Flur 49, Gemarkung Lippstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha erfasst. Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.



■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 "Langesche Wiese" der Stadt Lippstadt

## 1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet ist Bestandteil der Gärtnerei Bunsmann, Erwitter Straße 42/44. Es ist teilweise bebaut mit mehreren aneinandergereihten Gewächshäusern. Die übrige Fläche diente der Aufzucht/Weiterentwicklung von Zierpflanzen.

Durch die Aufgabe dieses Geschäftsbereiches wird die Fläche für gewerblich-gärtnerische Zwecke nicht mehr benötigt und vom Eigentümer zu Wohnbauzwecken zur Verfügung gestellt. Damit wird dem Ziel der Stadtplanung entsprochen, den Zuzug junger Familien im Kernstadtbereich zu fördern.

Der westliche Teilbereich wird an den Bauträger Baugeschäft Krähenhorst verkauft, der östliche Teil verbleibt im Eigentum der Familie Bunsmann.

Die Bereitstellung dieser Baugrundstücke entspricht der städtischen Zielkonzeption, Baulücken im innerstädtischen Bereich zu schließen und dem Bedarf an Baugrundstücken auch im Kernstadtbereich zu entsprechen.

Das Baugebiet liegt im südlichen Innenstadtbereich und ist von allen Seiten durch Wohnbebauung umschlossen (westlich durchbrochen von der Westfälischen Landeseisenbahn-Trasse). Im angrenzenden Bereich der „Overhagener Straße“ und der „Erwitter Straße“ befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, welche vom geplanten Baugebiet in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind. Kindergarten, Grund- und Realschule befinden sich im Umkreis von weniger als 500 m. Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende wesentliche städtebauliche Ziele für das Baugebiet ab:

- Entwicklung einer maßvoll verdichteten ein- und zweigeschossigen Wohnbauweise für Eigenheime
- Landschaftsgerechte Gestaltung des zu erstellenden Regenrückhaltebeckens unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes
- Erschließung in Form einer Stichstraße mit Fahranbindung an die „Langesche Wiese“, ausgeführt als flächensparender, verkehrsberuhigter Ausbau mit kurzen Stichstraßen sowie einer Fußwegeverbindung zur „Overhagener Straße“
- Verknüpfung des Baugebietes mit dem vorhanden stadtteilbezogenen Fuß- und Radwegenetz
- Niederschlagswasserbeseitigung unter Mitbenutzung des vorhandenen Vorfluters und der angrenzenden Uferbereiche entsprechend den Anforderungen des Landeswassergesetzes

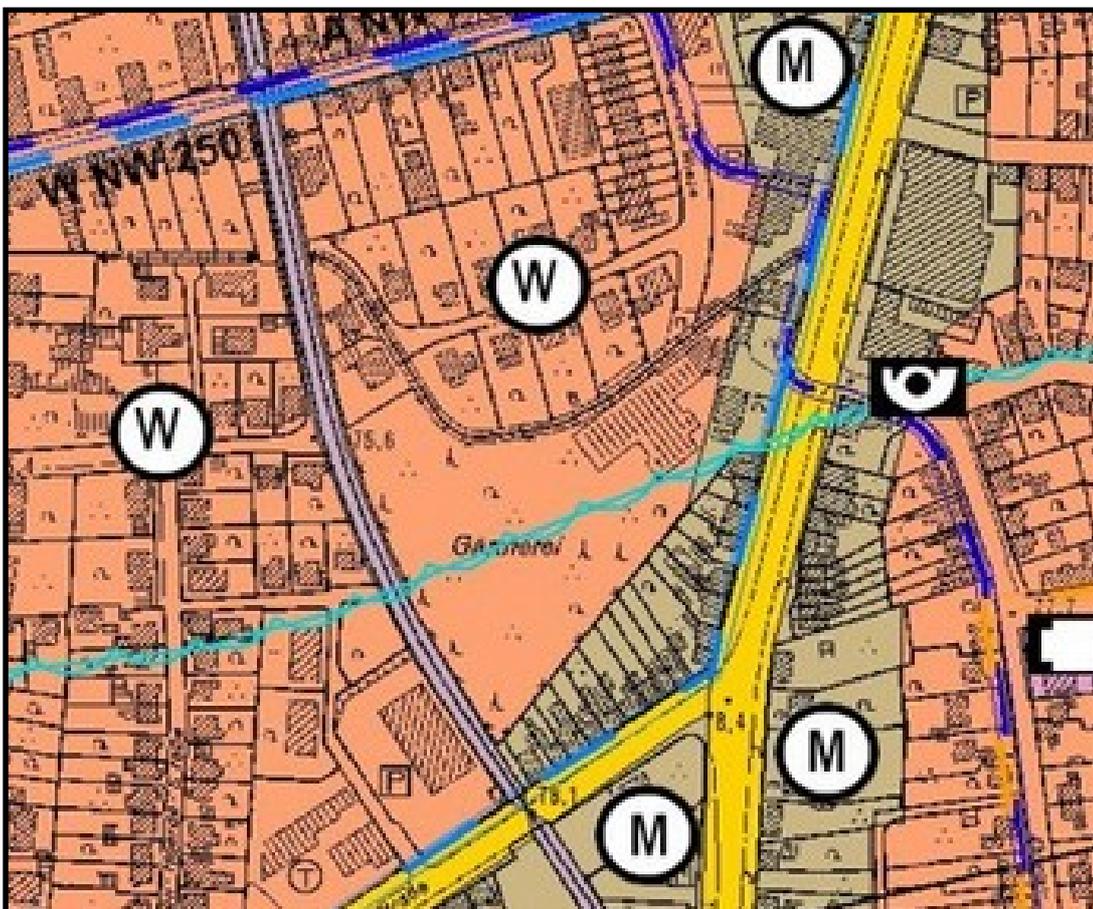
- Sicherstellung ausreichenden Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm unter Berücksichtigung städtebaulicher Verträglichkeit sowie unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten

## 2.0 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich ausschließlich als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der sich anschließende Häuserbereich an der „Erwitter Straße und Overhagener Straße“ ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## **2.2 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet sind außer dem Flächennutzungsplan keine planungsrechtlichen Satzungen vorhanden. Östlich des Plangebietes schließt sich das Bebauungsplangebiet „Ebertstraße/Erwitter Straße“ (Nr. 105) an, im Süden das B-Plangebiet Nr. 69 „Bunsenstraße/Overhagener Straße“ und im Westen die B-Plangebiete Nr. 183 „Overhagener Straße/Von-Hoerde-Straße“ sowie Nr. 30 „Stirper Straße“.

## **2.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 275 „Langesche Wiese“ dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in Seiner Sitzung am 24.03.2010 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 275 „Langesche Wiese“ beschlossen.

## **3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt und ist von einer ein- bis mehrgeschossigen Wohnbebauung umgeben. Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Abweichend vom Katalog der gemäß § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gemäß Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Auch nicht ausnahmsweise sollen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden.

Dieser Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Lage dieses geplanten Siedlungsbereiches im Kernstadtbereich, in dem derartige Nutzungen bereits vorhanden sind. Darüber hinaus sind insbesondere die großflächigen Nutzungen nicht mit der vorgesehenen Siedlungsstruktur und der auf eine überwiegende Wohnnutzung ausgerichteten Erschließungsplanung vereinbar.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Für das gesamte Wohngebiet wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um in Ableitung der Dichtewerte aus dem vorhandenen Bestand eine ähnlich dichte Bebauung zu gewährleisten. Ziel des Bebauungsplanes ist vorrangig die Schaffung von Baugrundstücken für eigengenutzte Einfamilienhäuser, wie sie zurzeit üblicherweise im Stadtgebiet nachgefragt werden. Im westlichen Randbereich an der Bahntrasse der WLE sind auch Einzelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

### **3.2.2 Geschossigkeit**

Im Plangebiet wird für den an die Bahnstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn angrenzenden Bereich im Westen eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die übrigen Bereiche wird die zweigeschossige Bebauung mit Begrenzung der Firsthöhe auf 10,00 m als Höchstgrenze, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenfläche zur Mitte des Gebäudes bis zur Oberkante Dachfirst, festgesetzt.

### **3.2.3 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Für Garagen und Stellplätze wird durch die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen zu den Straßen sowie zum Fuß- und Radweg gewährleistet, dass diese

nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

### **3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet wird im inneren Bereich die Zulässigkeit auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Ein Doppelhaus entspricht dabei zwei Wohngebäuden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten Siedlungsstruktur im Plangebiet errichtet werden und dass das auf diese Zielsetzung ausgerichtete flächensparende Erschließungsnetz ausreichend ist. Lediglich im westlichen Randbereich entlang der Bahntrasse der WLE mit zwingend zweigeschossiger Bebauung sind auch Einzelhäuser mit vier Wohneinheiten zulässig.

## **4.0 Erschließung**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Die im Baugebiet vorgesehene „Haupterschließungsstraße“ stellt eine Verlängerung der bereits vorhandenen Straße „Langesche Wiese“ dar. Die „Langesche Wiese“ ist über die Straße „Weingarten“ erreichbar, welche eine Verbindungsstraße zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen „Stirper Straße“ und „Erwitter Straße“ ist. Somit ist die Anbindung an das regionale und innerörtliche Verkehrsnetz gegeben.

### **4.2 Innere Erschließung**

Das Baugebiet wird am derzeitigen Ausbauende der Straße „Langesche Wiese“ mit einer in südwestliche Richtung führenden Haupterschließungsstraße angebunden. Da diese Straßenführung lediglich eine Verlängerung der schon vorhandenen Verkehrssituation „Sackgasse“ darstellt, ist mit nur geringem bzw. keinem Fremdverkehr zu rechnen. Somit ergeben sich eine ruhige Wohnlage und gute Bedingungen für nicht verkehrstechnische Nutzungen im Straßenraum. Entsprechend ihrer Funktion soll die Straße mit ihren Stichstraßen als Tempo-30-Zone eingerichtet werden. Die Haupterschließungsstraße weist eine Breite von 7,00 m auf, die Stichstraßen sind in einer Breite von 3,50 m bzw. 4,75 m mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Anschlussbereich der nordwestlichen Stichstraße an die Haupterschließungsstraße, welche dort im 90°-Bogen abknickt, ist die Ausgestaltung einer weiteren Wendemöglichkeit (R = 6,50 m) vorgesehen.

### **4.3 Fuß- und Radwege**

Für Fußgänger und Radfahrer ist außer der Anbindung an die vorhandene Straße „Langesche Wiese“ ein zusätzlicher Verbindungsweg von 2,50 m – 3,00 m vorgesehen. Dieser führt vom Ende der südwestlichen Stichstraße parallel der Westfälischen Landeseisenbahn-Trasse in südliche Richtung bis zur „Overhagener Straße“.

Hierdurch ist für Fußgänger und Radfahrer sowohl eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes aus südlicher Richtung als auch eine gute Anbindung an das vorhandene innerörtliche Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

### **4.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die in der „Erwitter Straße“ und „Overhagener Straße“ verlaufende Buslinie R 66 an das innerstädtische Liniennetz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der „Erwitter Straße/Adelheidstraße“ und an der „Overhagener Straße/Von-Hoerde-Straße“.

### **5.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Erforderlich ist jedoch eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Transformatorstation im südlichen Plangebietsbereich hinter dem Grundstück des Hauses Nr. 18 „Overhagener Straße“.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein öffentliches Kanalnetz im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser in nördliche Richtung zum „Rebenweg“ abgeleitet und über das vorhandene Kanalsystem der ZKA zugeführt.

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51 a LWG NW) besteht die Verpflichtung zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen namenlosen Graben nördlich des Plangebietes abzuleiten. Hierdurch kann das Retentionsvolumen aktiviert und der gedrosselte Abfluss in die weitergehende Vorflut auf den natürlichen Abfluss reduziert werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens abgeführt. Das Niederschlagswasser von den Planstraßen wird in Rinnen gesammelt und über Regenläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Der Niederschlagswasserabfluss der

privaten Grundstücke wird über Hausanschlusschächte den Regenwasserkanälen übergeben und erhält über das Regenrückhaltebecken Vorflut zu dem Gewässer.

## **6.0 Grünflächen**

Eingebunden in den vorhandenen Grünbereich des Vorfluters wird die Gestaltung des sich anschließenden geplanten Regenrückhaltebeckens mit einer Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die nächstgelegenen Spielmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von 400 bis 500 m im Realschulzentrum, an der Josefschule und „Im Weidegrund“. Der „Theodor-Heuss-Park“ im Westen und der Spielplatz beim Wohnpark Süd sind weniger als 1 km entfernt.

## **7.0 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken im südlichen und östlichen Bereich der Verkehrslärm der „Overhagener Straße“ und „Erwitter Straße“ sowie im westlichen Bereich der Verkehrslärm der Westfälischen Landeseisenbahn ein. Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der beiden erstgenannten Schallquellen (Straßen) jedoch weitgehend abgeschirmt durch die vorhandene, dazwischen liegende, dichte, 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung.

Für den durch die Westfälische Landeseisenbahn verursachten Verkehrslärm wurde mit Datum vom 11.01.2010 ein Schallgutachten durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner (Nr. 5 1291 09) erstellt. Die zulässigen Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV (59 dB am Tag; ab 70 dB am Tag besteht Gesundheitsgefahr), werden an allen untersuchten Immissionsorten unterschritten.

Das Gutachten stellt lediglich für den westlichen Bereich des Plangebietes direkt an der Westfälischen Landeseisenbahn eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag fest.

Aus diesem Grund wird für die westlichen Baufelder entlang der Westfälischen Landeseisenbahn, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, passiver Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Durch Lärmschutzfenster und zusätzliche schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Bahntrasse besteht, kann eine ungestörte Nachtruhe bei ausreichenden

Lüftungsverhältnissen gewährleistet werden. Bei Öffnungen zur schallabgewandten Gebäudeseite ist eine ausreichende Nachtruhe bereits bei geöffneten Fenstern gewährleistet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen darüber hinaus nachfolgende eisenbahnspezifische Auflagen bzw. Bedingungen aufgenommen werden:

1. Die Haftung für Schäden, die mit dem Eisenbahnbetrieb in ursächlichem Zusammenhang stehen, wie Erschütterungs- und Feuerschäden, Rauch-, Staub- und Geräuschbelästigungen, ist ausgeschlossen.
2. Auf die Bauflächen wirken Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr. Eine Erhöhung der Zugbelastung sowie Nachtverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Ansprüche gegen die Eisenbahn können aus der Lärmeinwirkung nicht abgeleitet werden.
3. Das Gelände ist zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung wirksam auf ganzer Länge abzusichern. Diese Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

## **8.0 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wohnbebauung innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die geplante Bebauung sich gemäß Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB) und nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kann hier gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren sind gemäß der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf planungsrelevante Arten untersucht und bewertet (Greiwe und Helfmeier, 2010).

Die Art-für-Art-Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und Ersatzmaßnahmen (Neupflanzung

von Kopfbäumen) für keine potentiell vorhandene planungsrelevante Art durch die Realisierung der geplanten Baumaßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung oder die Erfüllung eines Verbotstatbestandes zu befürchten ist. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten konnten bei den Begehungen im Plangebiet nicht gefunden werden.

Aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung sollte im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen eine landschaftsökologische Baubegleitung erfolgen. Vor der Rodung potentieller Quartierbäume oder vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Sichtprüfung auf Vorhandensein von Winterquartieren vorzunehmen. Beim Nachweis von Quartieren planungsrelevanter Arten sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen zu realisieren.

Die Abriss- und Rodungsarbeiten sowie die Arbeiten zur Verrohrung des Grabens im Bereich der Zufahrt sind im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende März durchzuführen.

## **9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht**

Auf dem Gelände der Gärtnerei könnte die Möglichkeit von Verunreinigungen des Bodens durch Pflanzenschutzmittel bzw. durch Öl und Benzin des Fahrzeugparks gegeben sein.

Konkrete Hinweise liegen hierzu nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige vorhandene Verunreinigungen durch Bodenabtrag bzw. im Rahmen der Abbruchmaßnahmen beseitigt und entsprechend entsorgt werden können.

Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination – u.a. zu erkennen an Verfärbung, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

Für den Bereich des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (keine und vereinzelte Bombardierung) festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde darüber hinaus in unmittelbarer Nähe eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle außerhalb des Plangebietes (westlich der WLE-Strecke) festgestellt.

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

## 10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

## 11.0 Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	11.350	80,4
Öffentliche Verkehrsflächen	2.038	14,5
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	275	2,0
Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation	30	0,2
Flächen für die Abwasserbeseitigung	402	2,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.095</b>	<b>100,0</b>

## 12.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 275 „Langesche Wiese“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

### Dächer

#### Zulässige Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Die Festsetzung von Vorschriften für die äußere Gestaltung der Hauptgebäude wurde auf die Zulässigkeit der Dachformen (Satteldach, Walmdach und Pultdach) mit zulässigen Dachneigungen (30°-45° für Sattel- und Walmdächer; 10°-25° für Pultdächer) beschränkt.

Dem Wohnsiedlungsbereich entsprechend werden als Dacheindeckung ausschließlich Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und grau und schwarz zugelassen. Ortsuntypische Farbtöne wie hellblaue und hellgrüne sowie hochglänzende Oberflächen sollen ausgeschlossen werden.

Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen das bestehende Siedlungsbild und gewährleisten eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft.

Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Darüber hinaus gilt für Dachaufbauten und –einschnitte ein Mindestabstand zum Ortgang sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

Garagen und Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig.

### Traufhöhe

Bei einem Pultdach beträgt die zulässige Mindesthöhe der Traufhöhe an der niedrigsten Wand 4,30 m. Traufhöhen werden gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Durch die vorgegebene Traufhöhenbegrenzung soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

### Antennen

Durch das Anbringen von Parabolantennen wird das gestalterische Bild eines Gebäudes beeinträchtigt. Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe der Dachziegel angepasst werden. Für jedes Wohngebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

### Fassaden

Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Die heute vielfach angebotenen glänzenden, glasierten oder spiegelnden Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden. Zum einen wären diese Materialien für diesen Wohnsiedlungsbereich ungewöhnlich und zum anderen können Reflexionen glänzender Materialien empfindlich stören.

### Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

### Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Straßenbild. Daher werden für diese Einfriedigungen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zugelassen. Zur Sicherung der Grundstücke

sind in Verbindung dieser Hecken transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen wird im Bereich der Zugänge und Zufahrten der Vorgärten aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit auf 1,20 m begrenzt.

Um die Ruhezone der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wird festgesetzt, dass im sonstigen Grundstücksbereich Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind.

Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen werden nicht zugelassen, da derartige Einfriedigungen im Siedlungsbereich untypisch sind.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen

#### **Garagen / Carports / Nebenanlagen**

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

#### **Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand, offenporige Steine, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)

#### **Aufgestellt:**

Oelde, 09. Dezember 2010

Lippstadt, den 09. Dezember 2010



### **GREIWE und HELFMEIER**

**Diplom – Ingenieure**

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung*

Warendorfer Straße 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

gez. Stöcker

---

(Stadt Lippstadt, Dipl.-Ing. Stöcker)

**Zeichnerische Unterlagen**

Maßstab

Blatt

B-Plan Nr. 275

Titelblatt

ohne

1

B-Plan Nr. 275

Kartenblatt

ohne

2