B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 92 Cappel "Wiesengrund"

A): Planungsrechtliche Festsetzungen

B): Gestaltungsvorschriften

Der Planbereich wird wie. folgt umgrenzt:

im Norden	durch die Grabenparzelle Gemarkung Cappel, Flur 1 Flurstück 145,
	im Osten durch die Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Cappel, Flur 1 Flurstücke 437 und 438,
im Süden	durch die WLE - Trasse Lippstadt-Beckum,
im Westen	durch die Holzstraße.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt stellt den Planbereich als Wohnbauland dar.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich bestehen keine städtebaulichen Pläne nach § 30 BBauG bzw. 173 BBauG.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Plangebiet ist bis auf die bebaute Parzelle an der Holzstraße bisher landwirtschaftlich genutzt worden.
Östlich angrenzend ist eine Wohnsiedlung (Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Cappel Nr. 3) mit eingeschossiger Einzelhausbebauung vorhanden.

Durch den Bebauungsplan soll dieser bestehende Wohnsiedlungsbereich bis zu den vorhandenen Abgrenzungen (Holzstraße, WLE - Trasse, Graben) erweitert und abgerundet werden. Die geplante Bebauung soll sich in Bezug auf Geschossigkeit und Dichte an die vorhandene Bebauung anpassen. Ihre Erschließung erfolgt über die Verlängerung eines bereits vorhandenen Stichweges des Wiesengrundes.

3. Baugebiet

Das Baugebiet ist unter Berücksichtigung der Lärmauswirkungen der Holzstraße und WLE - Trasse sowie der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.
Die Festsetzung der Nutzungsart ist erfolgt in Anlehnung an die der vorhandenen Wohnsiedlung Wiesengrund. Um einer darüber hinausgehenden ungewünschten baulichen Verdichtung in diesem Plangebiet entgegenzuwirken, sind Mindestgrundstücksgrößen sowie Grund- und Geschoßflächenzahl, die unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung liegen, festgesetzt worden. Hierdurch soll auch gewährleistet werden, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen in ihrer geringen Dimensionierung belassen werden und die geplanten Erschließungsflächen ebenso schmal bemessen werden können.
Für die mit ihren Gartenzonen zur Bahn gelegenen Grundstücke ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße von 350 qm die Möglichkeit gegeben, Hausgruppen bzw. Reihenhäuser zu bauen, deren Wohnnutzungen nach Süden ausgerichtet werden können.

Für die übrigen Grundstücke, deren Gartenzonen nach Südwest ausgerichtet sind, sind dagegen die Mindestgrundstücksgrößen auf 600 qm bei einer Beschränkung der offenen Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden. Hierdurch wird für diese Gebäude gewährleistet, dass die Wohnnutzungen nach Südwest bzw. West ausgerichtet werden können.
Der durch die Neubebauung entstehende Spielflächenbedarf wird durch die Spielplätze Im Helfkamp und im Baugebiet "Große Kirmeß" abgedeckt.
Für das Spielen im Nahbereich eignet sich darüber hinaus im eingeschränkten Maße auch die als Wohnstraße ausgebaute Erschließungsfläche.

4. Wasserflächen/Grünflächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein zur Ableitung von Oberflächenwasser notwendiger Graben. Die beiderseitigen Uferbereiche sind als Grün fläche ausgewiesen, die das geplante Wohngebiet von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung abgrenzen sollen.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die westliche Verlängerung des vorhandenen Stichweges des Wiesengrundes erschlossen. Diese Weiterführung des vorhandenen Erschließungssystems ist ausreichend für die zu erwartenden Anliegerverkehre; Änderungen, des vorhandenen Erschließungssystems werden hierdurch nicht notwendig.

Die geplanten Erschließungsflächen sind als Wohnstraßen gekennzeichnet. Sie sollen als Mischflächen ausgebildet werden und können somit auch Spiel- und Kommunikationsfunktionen übernehmen. Das sehr geringe Anliegerverkehrsaufkommen lässt eine solche Ausgestaltung zu.

Das Baugebiet ist über den Wiesengrund / Hörenkamp und die Cappeler Stiftsallee an die Beckumer Straße (L 822) an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßensystem angebunden. Für Fußgänger und Radfahrer besteht darüber hinaus eine Verbindung zur Holzstraße (K 15).

Das Plangebiet ist über eine Stadtbuslinie mit Haltestelle im Bereich der Einmündungen Cappeler Stiftsallee / Beckumer Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plane -biet kann an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon angeschlossen werden. Das durch die Neubebauung anfallende Regenwasser kann dem an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Glenne verlaufenden Graben zugeleitet werden, ohne dass es zu einer Überlastung der Vorflutverhältnisse kommt.
Das Schmutzwasser kann dem vorhandenen Kanal in der Holzstraße und damit der Kläranlage für den Ortsteil Cappel zugeleitet werden.
Die Kläranlagenkapazität ist ausreichend für die geplante Neubebauung.

7. Umweltschutz

7.1 Immissionsbelastungen durch Verkehr

Die zur Zeit vorhandenen Lärmimmissionen, die von der Holzstraße und der WLE - Trasse ausgehen, sind gering und erreichen bei weitem nicht die zulässigen Mittelungspegel für WA-Gebiete.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung und -bedeutung der Holzstraße besteht die Planung, langfristig ihren südlichen Teilabschnitt außerhalb des Ortsteils Cappel an die Beckumer Straße anzubinden. Dadurch würde dem am Bebauungsplan entlang führenden Straßenabschnitt eine geringere Verkehrsfunktion als heute zufallen und somit auch durch geringere Verkehrsmengen belastet werden.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Ca. 50 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich.
Eine intensive Tierhaltung - verbunden mit starken Geruchsbelästigungen (z.B. Schweinemast) - wird heute auf der Hofstelle nicht betrieben. Sie würde schon unter den gegebenen Umstanden, wegen der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, nicht realisierbar sein. Durch die heranrückende Wohnbebauung wird daher die derzeitige beschränkte Entwicklungsmöglichkeit der Hofstelle nicht nochmals qualitativ entscheidend eingeengt.

Mit Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Betrieb wurde das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind heute keine konkreten Luft- oder Lärmbelastungen bekannt, die, durch den o.g. landwirtschaftlichen Betrieb verursacht, die Wohnruhe nachhaltig stören könnten. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Wohngebiet - wie der Bestand angrenzend an den Außenbereich - im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme die üblichen saisonbedingten Emissione der landwirtschaftlichen Produktion als zumutbar hinzunehmen
hat.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung

Der Bebauungsplan ist aus dem Bebauungskonzept, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind, entwickelt worden, Während der Bürgeranhörung wurden besonders Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Baustellenverkehr vorgebracht. Aus diesem Grunde ist trotz einer bisher gegensätzlichen Stellungnahme des Straßenbaulastträgers beabsichtigt, auf dem Verhandlungswege zu erreichen, für die Bauphase eine provisorische Baustellenzufahrt von der Holzstraße einzurichten.

Bedenken in Bezug auf das erhöhte Anliegerverkehrsaufkommen wurden insoweit berücksichtigt, als durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und geringeren Grund- und Geschoßflächenzahlen als nach BauNVO zulässig, etwa mit 15 - 20 Wohneinheiten gerechnet werden kann. Das hierdurch zusätzlich verursachte Anliegerverkehrsaufkommen ist jedoch so gering, dass weder die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen beeinträchtigt noch eine unzumutbare Lärmbelastung des vorhandenen Wohngebietes erzeugt wird.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,866 ha
Grünfläche/Graben	0,076 ha
Verkehrsfläche	0,132 ha
Gesamtfläche	1,074 ha

10. Kosten

a) Bau der Schmutz- und Regenwasserkanäle	ca. 100.000,00DM
b) Straßenbau (Planstraße und Fuß-/Radweg) einschließlich Grunderwerb und Begrünung	ca. 120.000,00DM
Gesamtkosten	ca. 220.000,00DM

Die von den Anliegern zu zahlenden Erschließungsbeiträge betragen etwa 125.000,00 DM.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes kann die Erschließung durch Vorausleistung der Anlieger sichergestellt werden.

B) Gestaltungsvorschriften

11. Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und Einfriedigungen

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 eingeschossigen o.g. Gebäuden ist ein Drempel von 0,40 m vorgeschrieben. Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschoßdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände gilt Absatz 2.1 c).

Von den obigen Vorschriften kann im Rahmen der nachfolgenden Materialien und Abmessungen (unter Pkt. 2. Einzelgebäude) abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der o.g. Gebäude öffentlich-rechtlich gesichert ist.

2. Einzelhäuser

2.1 Dächer

a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 92 festgelegt.

ZB 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. Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschoßdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

c) Dachaufbauten. Dacheinschnitte und 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 m einzuhalten. Die Dächer der Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken, soweit ihre Neigung dies zulässt.
Die seitlichen Dachüberstände sind im Bereich der Giebel und im Bereich der Traufe bis 0,30 m zulässig.

2.2 Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäudeteile sind nur folgende Materialien zulässig:

1. Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne

2. Verblendmauerwerk, unglasiert in gelben, roten oder braunen Farbtönen.

Unzulässig sind reflektierende und metallisch glänzende Materialien.

3. Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flächdächer zulässig.

II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur folgende Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,70 m zulässig:

a) Mauern in einem Material, das dem Material der Außenfassade im Sockelbereich entspricht (evtl. mit aufgesetztem Metallstabgitter oder Holzzaun)

b) Hecken (hinterstehende Zäune sind zulässig)

c) Holzzaune

Mauerpfeiler sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

12. Begründung zu den Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltsmerkmale des vorhandenen Siedlungsbereiches entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalt gebenden Merkmale für die geplante Bebauung vorzuschreiben.

Um bei zusammenhängenden Gebäuden stark kontrastierende und disharmonierende 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 des allgemeinen Rahmens Abweichungen erlaubt, soweit die Einheitlichkeit gewahrt bleibt.

Die Gestaltungsvorschriften beabsichtigen durch die Festlegung der Dachform und -neigung die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches zu erhalten. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten einer 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.

Während heute im Siedlungsbereich Wiesengrund/Helfkamp überwiegend helle Putzfassaden anzutreffen sind, sollen im Bebauungsplan Nr. 92 die Gebäude auch mit Verblendmauerwerk in gelben, roten und braunen Farbtönen versehen werden können,

Um das vorhandene, durch niedrige Einfriedigungen geprägte Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches zu erhalten bzw. dieses auch im Plangebiet zu entwickeln, wird festgesetzt, dass Vorgarteneinfriedigungen bis 0,70 m zugelassen werden. Privatgrundstücke, die an die WLE - Trasse angrenzen, sind aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. zur Sicherung des Bahnkörpers mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung von mind. 1,60 m Höhe auf ganzer Länge abzusichern.

Lippstadt, den 27. Aug. 1984

(Rieber)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl. Ing.