

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 93 Bad Waldliesborn "Kurgartenweg"

Der Bebauungsplanbereich liegt östlich und westlich vom Kurgartenweg und erfaßt auch ein ca. 110 m langes Teilstück der Straße "Grüner Weg". Im einzelnen liegen folgende Grundstücke innerhalb des Planbereiches:

Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 46

Flurstücke: 105, 111 - 114, 117, 179 tlw. 180 tlw., 265 tlw., 345, 347, 412, 413, 422, 425, 433 tlw., 434 - 436, 462, 472 - 487, 488 tlw., 489, 495 tlw., 499, 500, 508 und 509

1. Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt östlich und westlich des Kurgartenweges Wohnbauflächen dar.

Im Norden und Nordwesten grenzen Sondergebietsflächen (Kur) und Grünflächen (Parkanlagen) an diese Wohnbauflächen. Im Osten weist der Flächennutzungsplan Flächen für die Forstwirtschaft aus. Im Süden und Westen schließen Wohnbauflächen an. An den Planbereich grenzt ferner im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Evgl. Kirche).

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Planbereich ist bis auf vier Grundstücke bereits bebaut. Die vorhandenen Nutzungen stimmen mit den Planungsabsichten überein.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der Sicherung der vorhandenen Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Kurgartenweges zu schaffen. Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher am 8. Februar 1982 beschlossen, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufzustellen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt mit Rücksicht auf die vorhandenen

gewerblichen Nutzungen (Kur- und Fremdenheime) und die westlich angrenzende Kurklinik für die Bauflächen entlang des Kurgartenweges und des Grünen Weges ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung ist eine Bebauung bis zu maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

3.2 Grünflächen

In den Planbereich ist eine Teilfläche des nördlich an den Kurgartenweg anschließenden Kurparkes einbezogen worden. Auf diesem Grundstücksteil soll eine Wendeanlage für den Kurgartenweg angelegt werden.

4. Verkehrerschließung

Der Planbereich ist über den Straßenzug "Grüner Weg" und die Quellenstraße an das örtliche sowie an das regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen. Während über den Grünen Weg ein Teil des innerörtlichen Durchgangsverkehrs abgewickelt wird, fällt dem Kurgartenweg vor allem die Funktion einer Anliegerstraße zu. Dieser Straßenzug soll entsprechend den Anliegernutzungen in einer Breite von 7,5 m durch geschwindigkeitsdämpfende Trassierungselemente (Versätze der Fahrbahn, Engstellen, Aufpflasterungen)verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet werden. Da der Kurgartenweg auch als Wegeverbindung zwischen dem Grünen Weg und der nördlich des Kurgartenweges gelegenen Parkanlage dient, soll die bereits innerhalb des Straßenzuges "Grüner Weg" abgeschlossene Baumbepflanzung auch im Bereich des Kurgartenweges fortgesetzt werden. Die heute nur privatrechtlich gesicherte Fußwegeverbindung von Kurgartenweg zur Evgl. Kirche und zu den Kureinrichtungen wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges endgültig gesichert.

5. Ver- und Entsorgung

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

Das Schmutzwasser wird z. Zt. noch über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage des Stadtteiles Bad Waldliesborn, nach Inbetriebnahme des Verbindungssammlers "Bad Waldliesborn - Pumpwerk IV" der Kläranlage Lippstadt zugeführt. Das Regenwasser wird in den Regenwasserkanal im Grünen Weg geleitet und von dort dem Vorfluter "Kaltestroot" zugeführt.

6. Ergebnis der Bürgeranhörung

Den Bürgern wurde frühzeitig im Rahmen einer Bürgeranhörung im Stadtteil Bad Waldliesborn Gelegenheit gegeben, das Bebauungsplankonzept zu erörtern. Dabei wurden von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgestellt, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgezeigt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind.

7. Flächenbilanz

<u>Art der Fläche</u>	<u>insgesamt</u>	<u>%</u>
Wohnbaufläche (WA-Gebiet)	27.162 qm	85,7
Öffentliche Verkehrsfläche	3.745 qm	11,8
Grünfläche (Kurpark)	462 qm	1,5
Grabenfläche	335 qm	1,0
<u>Gesamtfläche des Planbereiches</u>	<u>31704 qm</u>	<u>100,00</u>

8. Kostenzusammenstellung

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der erforderlichen Kanalisation, des Straßenbaues, der Beleuchtung, der Begrünung und des Grunderwerbs betragen ca. 350.000,-- DM

9. 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. Januar 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV NW S. 753).

I. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Dächer

a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 93 festgelegt.

z. B. 30° = Dachneigung

Dachflächen sind mit Dachpfannen in roter, brauner oder schwarzer Farbe einzudecken. Gauben -außer Flachdachgauben - sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken. Die Außenflächen sind zu verschiefern, mit Holz zu verkleiden oder im Material der Außenwand zu erstellen.

b) Drempel

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von maximal 0,60 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Drempel bis 0,30 m zulässig.

Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Sparren an der Mauerwerksaußenkante.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen.

2. Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur folgende Materialien verwendet werden: Rau- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne; Verblendmauerwerk, unglasiert, in gelbroten, roten und rotbraunen Farbtönen.

Darüber hinaus kann ausnahmsweise gestattet werden, daß Teilflächen der Fassaden mit Holz verkleidet werden, soweit das äußere Erscheinungsbild der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

Reflektierende und metallisch glänzende Materialien sind unzulässig.

3. Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

4. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften

Bei Änderung bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen Vorgärten nur mit Hecken in einer Höhe bis maximal 0,70 m eingefriedigt werden. In Verbindung mit den Hecken sind hinterstehende Zäune zulässig.

10. Begründung der Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden.

Ziel der Planung ist es, die wichtigsten gestaltgebenden Merkmale zu erhalten. Im Planbereich sind überwiegend freistehende eingeschossige und zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen (von 26° - 53°) vorhanden. Dominierende Dachform ist das Satteldach. Die Fassaden sind mit Verblendmauerwerk versehen oder verputzt.

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

Die Dachneigungen wurden so gewählt, daß ein Ausbau der

Dächer möglich ist, die Fassadenausbildung orientiert sich am Bestand. Ausgeschlossen wurden damit ortsuntypische Materialien.

Um das vorhandene, z. T. durch Hecken mit dahinterstehenden Büschen geprägte Erscheinungsbild des Kurgartenweges zu erhalten bzw. zu entwickeln, wurde festgesetzt, daß zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin die Vorgärten nur mit Hecken eingefriedigt werden dürfen. Die Höhe der Vorgärteneinfriedigung ist auf 0,7 m begrenzt worden, um die Sichtbeziehungen zu den Gebäudefronten zu gewährleisten.

Lippstadt, den 24. 11. 1983



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Hagemann)
Städt. Vermessungsdirektor