



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 254 Bad Waldliesborn, Walkenhausweg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

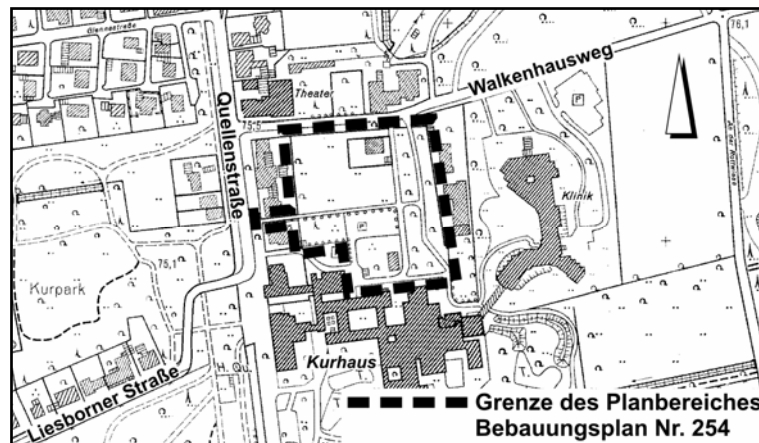
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.1.1	Flächennutzungsplan	2
1.1.2	Bebauungsplan	2
1.1.3	Baurecht gem. § 34 BauGB	3
1.1.4	Planverfahren	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.1	Sondergebiet 'Kur'	5
3.2	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Bauweise, Baugrenzen	6
3.2.3	Stellplätze und Garagen	6
4	Erschließung	6
4.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.1.1	Äußere Erschließung	6
4.1.2	Innere Erschließung	6
4.1.3	Ausbau des Walkenhausweges	7
4.1.4	Stellplatzanlage	7
4.1.5	Öffentlicher Nahverkehr	7
4.1.6	Fuß- und Radwege	7
4.2	Ver- und Entsorgung	7
4.2.1	Versorgung	7
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung	7
4.2.3	Regenwasserentsorgung	8
5	Grünfläche	8
5.1	Private Grünfläche	8
5.2	Öffentliche Grünfläche	8
6	Flächenbilanz	9
7	Bodenordnung	9
8	Hochwasserschutz	9
9	Kostenbilanz	9
10	Gestaltungsvorschriften	10

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

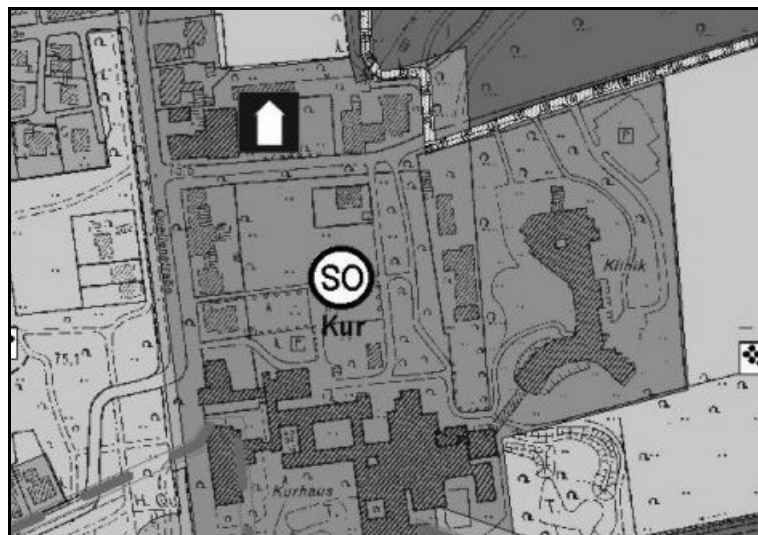
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein 'Sondergebiet' gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Kur' dar. Der überwiegende Bereich wird zurzeit als Grünfläche genutzt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den überplanten Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bereits 1983 wurde beschlossen diesen Bereich durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 108 Bad Waldliesborn, Kurpark/Kurzentrum zu überplanen.

1.1.3 Baurecht gem. § 34 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB. Um hier im inneren Kurbereich jedoch eine ungeordnete bauliche Entwicklung zu verhindern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ferner soll der Erhalt eines Teils der vorhandenen Grünfläche gesichert werden.

1.1.4 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 03.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. "254 Bad Waldliesborn, Walkenhausweg" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.01.2006 als Bürgergespräch im Haus des Gastes, Walkenhausweg 2 in Bad Waldliesborn durchgeführt.

Der Planentwurf wurde mit seiner Begründung in der Zeit vom 26.06.2006 bis zum 28.07.2006 öffentlich ausgelegt, gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es gingen Anregungen ein, die eine Überarbeitung der Planung nach sich zogen. Da durch die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Änderungen und Ergänzungen die Ziele der Planung teilweise geändert wurden, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung.

Der überwiegende Teil des Planbereiches wurde ehemals als Kurgärtnerei genutzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach der Novellierung des BauGB v. 01.01.2007 gem. § 233 Überleitungsvorschriften als Verfahren gem. § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung weitergeführt.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 24.09.2007 bis 26.10.2007 erneut öffentlich ausgelegt. Es gingen Anregungen ein, die jedoch nicht zu Planänderungen bzw.-ergänzungen führten.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des MAGS vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurbereiches langfristig sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher am 13.06.1983 beschlossen, für den Kurbereich östlich und westlich der Quellenstraße den Bebauungsplan Nr. 108 'Bad Waldliesborn, Kurpark / Kurzentrum' aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 07.05.1987 durchgeführt.



Abgrenzung Bebauungsplanentwurf Nr. 108

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108, der u.a. auch den inneren Kurort im Bereich des Walkenhausweges überplanen sollte, wurde bisher nicht weitergeführt. Detailprobleme im Bereich des nördlichen und südlichen Ortsrandes und im inneren Kurbereich konnten nicht soweit gelöst werden, dass der gesamte Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden konnte.

Zwischenzeitlich wurde für einen Teilbereich im Süden des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 108a erstellt, um die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen zu ermöglichen. Für einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 108 wird nun der Bebauungsplan Nr. 254 aufgestellt.

Infolge der Maßnahmen der Gesundheitsreform sind die Bäder vor die Aufgabe gestellt, parallel zum starken Rückgang der Kuraufenthalte neue Angebote im klinischen und im gesundheits-touristischen Bereich zu schaffen, die ihr Überleben im regionalen und überregionalen Wettbewerb ermöglichen. Der starke Rückgang der Patientenzahlen, ihre veränderte Nachfrage nach Angeboten und Dienstleistungen, begleitend der Rückgang der Übernachtungen und der Auslastung der kurorientierten Infrastruktur, veranlassen die Verantwortlichen zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele sowohl für das Bad als auch den Stadtteil und seine Struktur. In diesem Zusammenhang steht auch das Flächenangebot des Kurparks in Bezug auf entstehende Kosten und den Nutzen für die zukünftigen Patienten oder touristische Angebote auf dem Prüfstand.

Im Zuge der Diskussion um Möglichkeiten der Baulandentwicklung auf Flächen der ehemaligen insolventen Bad Waldliesborn GmbH soll diese Fläche nun für eine anderweitige noch nicht konkrete Nutzung veräußert werden. Ferner soll ein Teil des 'Wäldchens' als Eingrünung zu dem östlich angrenzenden Hotel erhalten bleiben.

Der überwiegende Teil des Planbereiches wurde bis Anfang der 90-er Jahre als Betriebsgelände für die Kurgärtnerei der Bad Waldliesborn GmbH genutzt. Im Hinblick auf die Planung der Badegesellschaft, an diesem Standort eine Tagesklinik zu errichten, wurden nach Verlagerung der Kurgärtnerei die Betriebsgebäude abgebrochen und die Fläche begrünt und kurparkgemäß bepflanzt. Im südlichen Bereich wurde zwischenzeitlich ein Parkplatz für die Besucher des angrenzenden Thermalbades, die den Eingang Nord nutzen, errichtet.

Im östlichen Planbereich ist eine Grünfläche (Kurpark) vorhanden, auf der sich zwischenzeitlich ein Baumbestand entwickelt hat.

Innerhalb des Plangebietes sind am Walkenhausweg ein Einfamilienhaus und an der südlichen Plangrenze zwei Einfamilien-Doppelhaushälften (Hausmeisterwohnungen) vorhanden.

Östlich entlang der Grundstücksgrenze der „Weißen Villen“ wurde ein ca. 2,5 m – 4,00 m breiter Streifen zur Arrondierung der Grundstücke eingeplant. Gleichzeitig soll die Möglichkeit gegeben werden, über das neue Straßensystem die Grundstücke von Osten zu erschließen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet 'Kur'

Das geplante Baugebiet wird gem. der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Kur' festgesetzt. Hier sollen als Ergänzung zur umliegenden Bebauung Kur- oder ähnliche Einrichtungen und Wohnungen in begrenztem Maße zulässig sein.

Innerhalb des Planbereiches werden daher folgende Nutzungen zugelassen:

- Kurheime, Kureinrichtungen, Kurhäuser
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde eine max. 2-geschossige Bebauung und als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich nicht am Bestand der benachbarten Baugebiete, sondern an den umliegenden Wohngebieten des Kurortes. Die GRZ liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da eine weitere Verdichtung hier im inneren Kurbereich mit Rücksicht auf die betroffenen Anlieger nicht erwünscht ist.

Da für den Bebauungsplanbereich auch eine Wohnnutzung zugelassen wurde, setzt der Planentwurf eine max. zulässige Anzahl der Wohnungen von 2 Wo je Gebäude fest. Dadurch soll hier ein verdichtetes Wohngebiet mit Eigentumswohnungen verhindert werden, das sich in den inneren Kurbereich nicht einfügen würde.

Die zulässigen Traufhöhen wurden auf max. 4,50 m - 6,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Drempe und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Die Firsthöhe wurde auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen ein zusätzlich ausgebautes optimal genutztes Dachgeschoss errichtet wird, das sich hier gestalterisch und städtebaulich nicht einfügen würde.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem bestehenden Einfamilienhaus im Plangebiet. Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll ein harmonisches Nebenein-

ander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

3.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass nur Einzelhäuser bzw. im südlichen Planbereich auch Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.

3.2.3 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor nach BauONW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Walkenhausweg mit Anschluss an die Quellenstraße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird ein Wohnweg in U-Form an den Walkenhausweg angebunden. Dieses Wohnwegesystem wird als Mischfläche ausgebaut.

Über dieses Erschließungssystem sollen neben der Erschließung der Neubauflächen auch eine Verbesserung der Erschließung der „Weissen Villen“ an der Quellenstraße erfolgen, da diese Grundstücke im rückwärtigen Bereich direkt von der neuen Wohnstraße angefahren werden können.

Im östlichen Planbereich ist schon heute eine Wegeverbindung in einer Breite von 3,00 m bis zum südlich angrenzenden Thermalbad vorhanden. Diese wird erhalten und im nördlichen Bereich in einer Breite von 4.75 m als Wohnstraße ausgebaut.

4.1.3 Ausbau des Walkenhausweges

Der Walkenhausweg ist heute endgültig ausgebaut. Südlich der Fahrbahn, die als Mischfläche ausgebaut ist, verläuft ein separater Fußweg, nördlich ist kein gesicherter Fußgängerbereich vorhanden.

Nördlich des Planbereiches, direkt angrenzend an den Walkenhausweg befindet sich das "Haus des Gastes" mit dem Kurtheatersaal. Diese Einrichtung wird stark von teilweise gehbehinderten Kurgästen genutzt, die auf Rollstühle und Rollatoren angewiesen sind. Aufgrund des unzulänglichen Fußgängerbereiches vor dem Gebäudeeingang führt der Kfz-Verkehr auf dem Walkenhausweg zu einer Gefährdung der Besucher. Im Zuge des Neuausbaus des Walkenhausweges soll daher im Bereich des "Haus des Gastes" die Fahrbahntrasse etwas nach Süden verschwenkt werden, so dass dann vor dem Eingang des "Haus des Gastes" ein gesicherter Aufenthaltsbereich für Fußgänger geschaffen wird.

Der Vorhandene Fußgängerbereich südlich des Walkenhausweges soll jedoch schon in Verbindung mit den Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet verbreitert und ausgebaut werden.

4.1.4 Stellplatzanlage

Die im südlichen Planbereich angesiedelten Stellplätze des Thermalbades werden heute ausschließlich über eine Zufahrt von der Quellenstraße erreicht. Im Zuge der Planung wurden erst Überlegungen angestellt, den Parkplatz über die östliche Wohnstraße im Planbereich zusätzlich zu erschließen und so einen Anschluss an den Walkenhausweg herzustellen. Das daraus resultierende erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Walkenhausweg würde jedoch zu einer Gefährdung der Kurgäste und Bewohner der angrenzenden Kurklinik und der Kur- und Pflegeheime führen.

Diese Anbindung soll nicht erfolgen, im Bereich Parkplatzes wurde daher ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt um zu verhindern, dass hier eine zusätzliche Zufahrt entstehen kann.

4.1.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen. Die nächst gelegene Haltestelle der Linie R 11 an der Quellenstraße ist 'Quellenstraße'. Die Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 150 m Fußweg.

4.1.6 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist durch einen vorhandenen Fuß- und Radweg an die Quellenstraße angeschlossen, der Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes des Kurortes ist.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, zum Schmutzwasserkanal im Walkenhausweg zugeleitet und dann weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

Verschiedene Untersuchungen der hydrogeologischen Verhältnisse in Bad Waldliesborn in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ergaben, dass trotz ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge nicht stattfinden kann, weil der Grundwasserflurabstand durchgehend zu gering ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in den vorhandenen Regenwasserkanal des Walkenhausweges eingeleitet werden.

5 Grünfläche

5.1 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich eine private Grünfläche fest. Diese Fläche war ehemals Bestandteil der vorübergehend angelegten Kurparkfläche. Die gesamte Fläche einschl. der nördlich festgesetzten Baufläche soll im Zuge der Veräußerung der durch die Insolvenz der Bad Waldliesborn GmbH belasteten Flächen an den benachbarten Eigentümer des östlich angesiedelten Hotel 'Tenbrokhaus' verkauft werden. Der zukünftige Eigentümer beabsichtigt, das 'Wäldchen' in der festgesetzten Größe als Eingrünung für seinen Hotelbetrieb zu erhalten und der Öffentlichkeit weiterhin als Aufenthaltsbereich zur Verfügung zu stellen.

5.2 Öffentliche Grünfläche

Im Straßenbereich des Walkenhausweges wurde südlich der Fahrbahn eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche stehen 5 Eichen, die Teil des Landschaftsbestandteils gem. ND VO mit der Nr. 7.039 und zu schützen und zu erhalten sind. Zum Erhalt dieser Bäume wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen, die in spätere Baugenehmigungen als Auflagen aufgenommen werden:

- die DIN 18920 ist zu beachten und einzuhalten,
- die Baumkronen sind vollständig zu erhalten. Der Kranstandort während der Bauzeit ist so zu wählen, dass durch seinen Schwenkbereich keine Kronteile beschädigt bzw. verletzt werden. Dieses gilt für sämtliche Baumaschinen.
- Schnittmaßnahmen an der Krone dürfen ausdrücklich nicht erfolgen.
- Eine Überfahung mit Baugeräten oder die Lagerung von Materialien im Bereich der Kronentraufen südlich der Straße ist verboten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gem. DIN 18920 keine Wurzeln in Gräben durchtrennt werden dürfen, die größer als 3 cm sind. Kleine Wurzeln sind sauber zu durchtrennen und durch geeignete Maßnahmen abzudecken und feucht zu halten.
- Bei sämtlichen Schachtarbeiten ist eine besonders sensible Arbeitsweise anzuwenden. Falls nötig ist dieses auch durch Handschachtung durchzuführen.
- Sämtliche betroffene Unternehmen sind über den Schutz der Bäume (Naturdenkmale) durch den Bauherrn bzw. Investor zu unterrichten.

6 Flächenbilanz

Bauflächen			
So-Gebiete	10.683,69 m²		
		10.683,69 m²	61,27%
Verkehrsflächen			
Straßenflächen Fuß- und Radwege	2.493,80 m² 996,10 m²		
		3.489,90 m²	20,01%
Grünflächen			
Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche	449,81 m² 2.814,58 m²		
		3.264,39 m²	18,72%
INSGESAMT		17.437,98 m²	100,00%

7 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Bebauungsplanbereich nicht erforderlich.

8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

9 Kostenbilanz

Kosten Walkenhausweg (ohne Grunderwerb und Kanal)

Straße	ca. 750 m ² x 100 €/m ²	75.000 €
Nebenanlagen (Gehweg/ Grün)	ca. 1.100 m ² x 60 €/m ²	72.000 €
Beleuchtung	4 x 1.500 €	6.000 €

Kosten neue Erschließungsanlagen (ohne Grunderwerb)

RW-Kanal	250 m x 150 €/m	37.500 €
SW-Kanal	250 m x 170 €/m	42.500 €
Straße	ca. 1.700 m ² x 75 €/m ²	127.500 €
Fußweg	ca. 220 m ² x 50 €/m ²	10.000 €

10 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale des inneren Kurbetriebes auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gestaltbild in diesem Wohn- und Pensionsgebiet im engeren Kurbereich zu erhalten. Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungsmerkmale heraus und beeinflussen die Harmonie der Gebäudeensembles. Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigen die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Es wurde daher festgesetzt, dass die Fassaden im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung in weißem Putz bzw. weißem Klinker bzw. Kalksandstein auszuführen sind.

Dem Bestand entsprechend wird innerhalb des Plangebietes als dominierende Dachform das Satteldach bzw. Zeltdach in roter bzw. rot-brauner Farbe vorgeschrieben. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses. Auf die Festsetzung der Dachneigung wurde verzichtet, da durch die Festsetzung der max. Firsthöhe die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt ist.

Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenräume des gesamten Kurbereiches wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der Parkstraße aufgenommen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbesondere die Gebäudezugänge von Straßenraum sichtbar bleiben.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung innerhalb des Planbereiches werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung des gesamten Planbereiches setzen, dennoch dem einzelnen hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten offen halten.

Lippstadt, den 06.12.2007

(Hartmann)
Dipl.-Ing.