

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Lipperode
Nr. 8 Reuterstraße gemäß § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz

1. Änderungsbereich
2. Grund der Änderung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Erläuterung der Änderungen
 - a) Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen, Gestaltungsvorschriften
 - b) Verkehrsflächen
5. Bodenordnung
6. Flächenbilanz
7. Kostenschätzung
8. Bürgerbeteiligung

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Bautiefe oberhalb der Straße
Am Flußgraben,
- im Osten entlang der Planbereichsgrenze des Bebauungs-
planes Nr. 8,
- im Süden durch eine Bautiefe oberhalb der Bruchstraße
entlang den Flurstücken 169 bis 172 und 175,
- im Westen entlang der westlichen Seite der Flurstücke
168 und 169.

2. Grund der Änderung

Von den Grundstückseigentümern im östlichen Teil des Bebauungs-
planes Nr. 8 in Lipperode wurde angeregt, den Bebauungsplan
aus folgendem Grund zu ändern: Durch die übertiefen Grund-
stücke zwischen der ehemaligen August-Wibbelt-Straße (jetzt
Am Flußgraben) und der Bruchstraße soll durch entsprechende
Maßnahmen eine weitere Bebauungsmöglichkeit erreicht werden.
Außerdem wurde von den Eigentümern gewünscht, daß für den
gesamten Änderungsbereich die festgesetzte zwingend zweige-
schossige Bebauung zugunsten einer eingeschossigen Bebauung
geändert wird.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die gewünschten
Änderungen keine Bedenken.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt
vom 10.05.1980 stellt im Änderungsbereich Wohnbauflächen
dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde hieraus
entwickelt.

4. Erläuterung der Änderungen

a) Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen, Gestaltungsvorschriften

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8. Der Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der Änderungswünsche die zwingend zweigeschossige Bebauung auf eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein anderer Wert nach BauNVO für die Geschoßflächenzahl.

Um genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper zu erreichen, wurde die offene Bauweise und als Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der Firstrichtung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 35 ° auszubilden.

Die Gestaltungsvorschriften wurden von dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um somit den einheitlichen Charakter des gesamten Siedlungsgebietes zu erhalten.

Vorgesehen ist für Dachaufbauten, daß sie die Länge von 1/3 der dazugehörigen Traufenlinie nicht überschreiten.

Die Drenpelhöhe ist auf 0,50 m beschränkt.

Die Einfriedigungen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie soll^{en} die Bepflanzungshöhe 0,50 m nicht überschreiten.

Genehmigungs- und anzeigepflichtige Einfriedigungen entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht aus Mauerwerk bestehen. Ausnahmen hiervon sind Sockel, die nicht höher als 0,25 m über das Gelände ragen.

b) Verkehrsflächen

Um eine weitere Bebauung der Grundstücke gegenüber dem Bebauungsplan zu ermöglichen, ist es notwendig, die Straßenführung zu ändern. Die Straße Am Flußgraben soll an ihrem östlichen Endpunkt einen Wendehammer erhalten. Die Regelbreite der Straße Am Flußgraben beträgt 13,50 m und gliedert sich wie folgt: Fußweg 1,50 m, Längsparkstreifen 2,0 m, Fahrbahn 6,50 m, Längsparkstreifen 2,0 m und Fußweg 1,50 m. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch 2 befahrbare Wohnwege, die von der Straße Am Flußgraben ausgehen, erschlossen. Die Regelbreite beträgt 5,50 m und gliedert sich wie folgt: 0,50 m Schrammbord, 4,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schrammbord.

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen an der Straße Am Flußgraben und am Wendehammer angeordnet.

5. Bodenordnung

Zur Sicherung des allgemeinen entwicklungsplanerischen Zieles, das Änderungsgebiet kurzfristig zu bebauen, ist zur Gewährleistung der Erschließung sowie zur Schaffung von Grundstücken, die zur Bebauung entsprechend des Änderungsplanes geeignet sind, ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BBauG erforderlich. Das Umlegungsverfahren wird gleichzeitig mit dem Änderungsverfahren durchgeführt.

6. Flächenbilanz

| | |
|---|-----------|
| Bruttobauland | 13.510 qm |
| Nettobauland | 11.485 qm |
| öffentliche Verkehrsfläche insgesamt | 2.025 qm |
| davon Straßenflächen (mit Gehweg) | 1.795 qm |
| davon Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün) | 230 qm |

7. Kostenschätzung

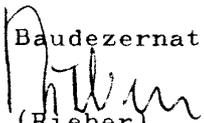
Die Erschließung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Straße Am Flußgraben (früher August-Wibbelt-Straße) würde der Stadt zur Zeit rund 200.000,-- DM kosten (Kanal- und Straßenbau). Die jetzt vorliegende Straßenplanung verursacht Mehraufwendungen von rd. 60.000,-- DM, insgesamt also 260.000,-- DM. Von diesen Gesamtkosten haben die Anlieger rd. 170.000,-- DM durch Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz zu finanzieren.

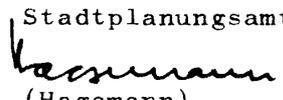
8. Bürgerbeteiligung

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG sind keine Bedenken und Anregungen gemacht worden.

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt

Lippstadt, den 10.10.1979

Baudezernat

(Rieber)
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt

(Hagemann)
Dipl. Ing.