DRILLING & SCHNEIDER
Ingenieur-Gesellschaft mbH

- Straßenbau
- Straßenerhaltung
- Stadtentwässerung
- Bauwerksinstandsetzung
- Projektsteuerung
- Baukoordination

STADT LIPPSTADT

Kreis Soest
Reg.-Bez. Arnsberg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 268

„Zöllnerskamp“

in Lippstadt - Lipperode

DRILLING & SCHNEIDER
Ingenieur-Gesellschaft mbH Oststraße 24 • 33129 Delbrück • Telefon: 05250 / 938467 • Telefax: 05250 / 938468

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1. Räumlicher Geltungsbereich
1.2. Ausgangssituation und Planungsziele

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Flächennutzungsplan
2.2. Bebauungsplan
2.3. Planverfahren

3. Festsetzen der baulichen Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung
3.2. Maß der baulichen Nutzung
3.2.1. Grundflächenzahl
3.2.2. Geschossigkeit
3.2.3. Bauweise

4. Erschließung

4.1. Äußere Erschließung
4.2. Innere Erschließung
4.3. Stellplätze und Garagen
4.4. Fuß- und Radwege
4.5. Öffentlicher Nahverkehr

5. Ver- und Entsorgung

6. Naturschutz und Landschaftspflege

7. Immissionsschutz

8. Hochwasserschutz

9. Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutzbelange

10. Altlasten / Kampfmittelverdacht

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

12. Flächenbilanz

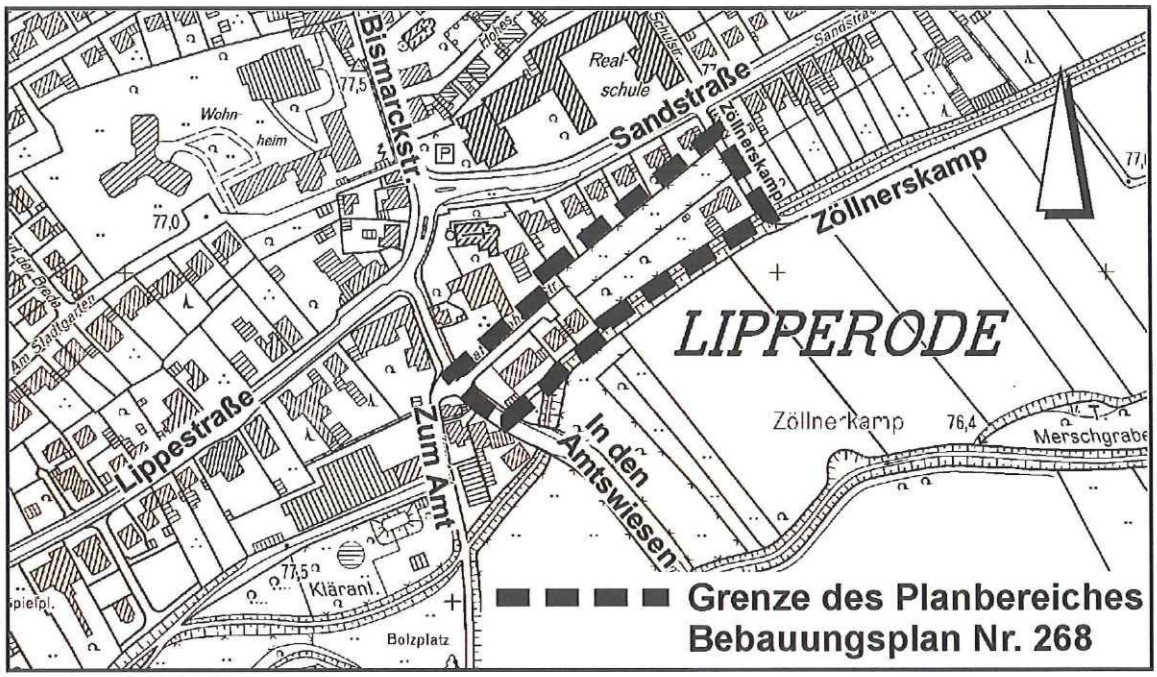
13. Gestalterische Festsetzung

14. Kostenbilanz

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 „Zöllnerskamp" in Lippstadt – Lipperode wird im Süden durch Flächen der Landwirtschaft, im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung der Sandstraße bzw. der Straßen „In den Amtswiesen" und „Zöllnerskamp" begrenzt.



1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag des Grundstückseigentümers, im Bereich der Straße „Zöllnerskamp" auf einer großen unbebauten Grundstücksfläche zusätzliche Bauflächen auszuweisen.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet in der Gemarkung Lipperode, Flur 6, Flurstück 529 wird derzeit vorwiegend als Weideland genutzt.

Die Fläche ist im Westen, Norden und Osten in der Vergangenheit zunehmend durch Wohnbebauung und ein Gemeindehaus eingefasst worden. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grund- und Realschule sowie eine katholische Kirche.

Fußläufig sind innerhalb weniger Minuten alle Einrichtungen der Nahversorgung (Lebensmittel, Banken, Ärzte, Apotheke etc.) erreichbar.

Angebunden ist die Fläche zurzeit über die Sackgasse „Graf-Bernhard-Straße" sowie über die Straße (K 50) „An den Amtswiesen".

Durch die Bauleitplanung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen im Bereich der Sandstraße/Graf-Bernhard-Straße geschaffen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, unter Berücksichtigung seiner Lage am Rand der vorhandenen Wohnsiedlung und dem Landschaftsraum der Lippe eine offene Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt für den Planbereich überwiegend gemischte Bauflächen sowie südlich der Graf-Bernhard-Straße Gemeinbedarfsflächen dar.

Eingefasst wird dieser Bereich von ausgewiesenen Flächen des Gemeindebedarfes und z. T. von gemischten Bauflächen im Norden und Westen sowie von Flächen für die Landwirtschaft im Osten und Süden. Nach dem Verfahren des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der im o. g. Bereich dargestellten Gemeinbedarfsfläche wird anschließend für die vorhandene Wohnbebauung entsprechend eine Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sind außer dem Flächennutzungsplan keine planungsrechtlichen Satzungen vorhanden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 17.02.2011 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 268 Lipperode „Zöllnerskamp“ beschlossen.

Da die Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung des Siedlungsraumes vorliegen, soll der Bebauungsplan Nr. 268 „Zöllnerkamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich wurden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es lagen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprachen.

3.0 Festsetzung der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Vorgesehen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Abweichend von § 4 BauNVO wird jedoch nur die gemäß Abs. 2 vorgesehene Nutzung als vorwiegend dem Wohnen dienender Bereich zugelassen. Damit ist eine Durchmischung mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich möglich.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Wohnsiedlungsstruktur südlich der Sandstraße.

Für das Plangebiet wurde der Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung an den Bestand anlehnt, in die Umgebung einfügt und den Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Geschossigkeit

Innerhalb des Planbereiches ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig. In Anlehnung an die vorhandene Wohnungsstruktur wurden im Bebauungsplan eine max. Traufhöhe von 4,50 m und eine max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

Im Rahmen dieser Beschränkung kann so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden.

Bezugspunkt für die zweigeschossige Bebauung mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß, ist die Oberkante der an die jeweiligen Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraßenfläche.

3.2.3 Bauweise

Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgelegt. Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubarer Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Um im Planbereich eine nicht erwünschte verdichtete Wohnnutzung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens auszuschließen, wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der Graf-Bernhard-Straße erschlossen. Die Graf-Bernhard-Straße mündet auf die Kreisstraße 50 „In den Amtswiesen". Diese K 50 ist im Norden unmittelbar an die L 822 „Lippestraße" angebunden, die die direkte Verbindung nach Lippstadt darstellt. Auch überörtliche Ziele lassen sich über L822 „Lippestraße" schnell erreichen. Über die K50 in Richtung Süden ist Esbeck als nächster Ortsteil und die L 636 „Paderborner Straße" als überörtliche Verbindung nach Paderborn auf kurzem Wege zu erreichen. Somit ist eine gute Anbindung an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz gegeben.

4.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über die bereits vorhandene Sackgasse Graf-Bernhard-Straße im Rahmen einer Privaterschließung angebunden. Da die Erschließung lediglich eine Verlängerung der jetzigen Sackgassensituation darstellt, ist mit keinem Fremdverkehr und nur einer sehr geringen Verkehrsstärkenzunahme zu rechnen. Somit wird der Bestand nicht durch zusätzliche Verkehrsbelastung beaufschlagt und die insgesamt ruhige Wohnlage bleibt erhalten. Entsprechend ihrer verkehrstechnischen Bedeutung wird die Verlängerung der Graf-Bernhard-Straße in einer Breite von 4,75 m befestigt und erhält an ihrem Ende eine Wendemöglichkeit für PKW.

Ferner verbessert die Straßenverlängerung die Erreichbarkeit des südlich des Plangebietes angrenzenden Schutzdeiches im Sinne eines Deichverteidigungsweges.

Die Mülltonnen werden auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit von den Anliegern bis zu dem jetzigen Ausbauende der Graf-Bernhard-Straße herausgestellt, ohne dass hierdurch eine Beeinträchtigung der bestehenden Situation erfolgt.

4.3 Stellplätze und Garagen

Der allgemeine hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken im Planbereich erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen.

So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Anlage zusätzlicher Stellplätze im Vorgartenbereich wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Grundstückstiefe von 20,00 m – gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig sind, um Freiräume und Gärten von Garagen und damit verbundenen Störungen freizuhalten.

4.4 Fuß- und Radwege

Die Fußgänger und Radfahrer erreichen die Straße „In den Amtswiesen" (K50) auf kurzem Wege über die Graf-Bernhard-Straße. Diese hat sowie auch die L 822 „Lippestraße" einen befestigten Rad- und Gehweg, so dass eine gute und sichere Erreichbarkeit der Nahversorgung in Lipperode auch ohne Kfz gegeben ist. In Richtung Süden führt der getrennt von der Fahrbahn der K50 verlaufende Geh- /Radweg direkt zum Fluß „Lippe" und den dazu parallel verlaufenden Wegen der Naherholung.

4.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen „St. Michael-Kirche", die von der Stadtbus-Linie C 5 regelmäßig angefahren werden. Über diese Linie ist die Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der weiterführenden regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt, wobei von diesen auch der ausreichende Versorgungs- und Löschwasserdruck sicherzustellen ist.

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Hierfür wird der Schmutzwasserkanal am Ende des jetzigen Bestandes in gleichem Querschnitt verlängert.

Nach § 51 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser ökologisch, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit abzuleiten. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz geschehen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung nicht möglich. Mit diesem Hintergrund wird angestrebt, dass vorhandene Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Dachflächen in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Zu diesem Zweck wird der bestehende Regenwasserkanal im Bestand der Graf-Bernhard-Straße hydraulisch angepasst und in die geplante Fortführung der Graf-Bernhard-Straße verlängert.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen wird über wasserdurchlässige Pflasterbeläge direkt dem Grundwasser zugeführt. Hierbei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht oberflächig auf die benachbarten Grundstücke abfließen kann.

6.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §8 Abs. 1 BNatSchG vorgenommen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Der Planbereich liegt derzeit als reine Rasenfläche ohne Baum oder Heckenbestand vor. Auf Grund der geplanten Nutzung als eigengenutzter Wohnraum ist zu erwarten, dass die Gartenbereiche der Wohnhäuser eine höhere Vielfalt an Bäumen, Büschen, Pflanzen etc. aufweisen werden.

7.0 Immissonsschutz

Ein Schallgutachten wurde für das Plangebiet nicht erstellt, da aus Süden und Osten kein Verkehrslärm auf das Plangebiet wirkt und die im Westen und Norden des Gebietes verlaufen öffentliche Durchgangsstraßen (K 50 „In den Amtswiesen" und L 822 „Sandstraße" einen erheblichen Abstand (> 30 m) aufweisen.

Weiterhin wird das Plangebiet durch die bereits bestehende, dichte Bebauung soweit abgeschirmt, so dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Andere Schallquellen als der öffentliche Straßenverkehr wirken nicht auf das Baugebiet ein.

Ferner geht von der Wohnbebauung keine nennenswerte Schallimmission von dem Baugebiet auf die Umwelt / Umgebung aus.

8.0 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Dieses grenzt unmittelbar direkt südlich entlang des Hochwasserschutzdeiches an das Plangebiet an. Jedoch befindet sich der Planbereich wie der überwiegende Teil des Siedlungsbereiches von Lipperode im potenziellen Überflutungsgebiet der Lippe.

Aufgrund der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 54) wurde im Bebauungsplan die Erschließungsplanung im Bereich nördlich entlang des Hochwasserschutzdeiches vorgenommen, um die Erschließungsstraße gleichzeitig als Deichverteidigungsweg nutzen zu können.

9.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Artenschutzbelange

Es bestehen auf Grund der Pflege und Nutzung der Flächen im Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. Das Vorhaben ist sicherlich mit einem gewissen Verlust an Lebensraum für vorhandene Arten verbunden. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es bei planungsrechtlichen Arten zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kommt.

Einzelne Vogel- und Fledermausarten werden die Flächen des Planbereiches zur Nahrungssuche nutzen. Die Vorhabensfläche ist jedoch nicht als essenzielle Nahrungs- und Lebensfläche zu sehen, da unmittelbar südlich des Plangebietes erheblich größere, Flächen besserer Qualität zur Verfügung stehen. Da diese Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, stehen sie als Lebensraum gesichert zur Verfügung.

Die südlich angrenzenden Flächen sind darüber hinaus als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan ausgewiesen.

Es kann abschließend davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung keine Verletzungen von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz verbunden sind.

Sollten sich im Rahmen der Bauausführung Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

10.0 Altlasten / Kampfmittelverdacht

Es wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt. Die genommenen Proben weisen keine Auffälligkeiten auf bzw. erzeugen keinen Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens.

Sollte sich im Rahmen der Baudurchführung doch der Verdacht auf Bodenverunreinigungen ergeben, -erkennbar z.B. durch Bodenverfärbungen, Fremdmaterialien oder auffällige Gerüche-, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest zu informieren.

Eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde bisher nicht durchgeführt. Vor der Durchführung von Arbeiten hat die Ordnungsbehörde der Stadt Lippstadt eine entsprechende Untersuchung / Stellungnahme beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen.

11.0 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Denkmale und Bodendenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert nach der Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes NRW bei der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe“ anzuzeigen sind.

12.0 Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße [m²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	2.806	80,2
Verkehrsflächen	590	16,9
Flächen der Entwässerung	101	2,9
Gesamtfläche	**3.497**	**100,0**

13.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der Gestaltung des Ort- und Umgebungsbildes werden im Bebauungsplan Nr. 268 „Zöllnerskamp" die nachstehenden Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW festgesetzt.

Dächer

Dem Bestand entsprechend wird im Planbereich als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° - 45° Die Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten wird in soweit beschränkt als das ein Aufreißen der Dächer in Richtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ausgeschlossen ist.

Ferner sind dem Bestand entsprechend die Dachflächen mit Dachpfannen in einer der nachfolgend genannten roten, rotbraunen, anthraziten bzw. schwarzen RAL-Farbe einzudecken. (Rot Nr. 3009, 3011, 3013, 3016, 3020; Grau/Anthrazit Nr. 7005, 7009-7016, 7022, 7024, 7026, 7037,7039; Braun Nr. 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8019, 8022; Schwarz Nr. 9005, 9011). Ortsuntypische Bauweisen und Farbtöne wie z.B. hellblaue, hellgrüne oder hochglänzende Oberflächen sollen ausgeschlossen werden. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach eingelassene Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen und die vorgeschriebenen Dachneigungen eingehalten sind, grundsätzlich zulässig.

Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen den Bestand und gewährleisten eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft.

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 diese Wohnsiedlung ungewöhnlich, zum anderen können Reflexionen glänzender Materialien empfindlich stören.

Doppelhäuser

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

Einfriedungen

Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich ist ländlich geprägt. Die bebauten Grundstücke sind überwiegend durch eine Grünpflanzung eingefasst. Dieser durchgrünte Siedlungscharakter soll sich im Wesentlichen auch innerhalb des Planbereiches fortsetzen.

Einfriedungen entlang der verkehrlichen Erschließung sind vom Rad-/Fußweg auf dem Hochwasserschutzdeich einzusehen und haben somit eine hohe gestalterische Wirkung auf das einsehbare Erscheinungsbild des Plangebietes. Daher werden für die Einfriedung ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zugelassen. Zur Sicherung der Grundstücke sind in Verbindung dieser Hecken transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Zugänge und Zufahrten entlang der Privatstraße wird aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit auf 1,20 m begrenzt. Um die Ruhezonen 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 o.ä. sind nicht als Einfriedungen zugelassen.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzung gegenüber der Einsichtnahme aus dem öffentlichen Bereich abzuschirmen.

Garagen / Carports / Nebenanlagen:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und andere Nebenanlagen darf maximal 3,0 m betragen. Die Gestaltung dieser Anlagen 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.)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Planbereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. In dieser gekennzeichneten 3,00 m breiten Fläche an der nördlichen Grenze des Planbereichs ist eine Verwallung von 0,30 m Höhe bezogen auf die südlichen Grundstückshöhen zu errichten, um ein Überfließen von Niederschlagswasser auf die nördlich angrenzenden Anliegergrundstücke zu verhindern.

Die Oberkante der Verwallung darf max. 0,50 m höher liegen als die Geländehöhe an der Grenze zu den nördlich angrenzenden Grundstücken.

14.0 Kostenbilanz

Der Stadt Lippstadt entstehen keine Kosten durch das Bebauungsplanverfahren und die Erschließung. Die anfallenden Kosten sollen durch Vertrag dem Erschließungsträger übertragen werden.

Aufgestellt:

Delbrück, 16.01.2014

DRILLING & SCHNEIDER
Ingenieurgesellschaft mbH
Oststraße 24
33129 Delbrück