

**B E G R Ü N D U N G**  
**zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 205**  
**Rixbeck, Alpenstraße/Im Winkel**

**1. Bauleitplanung**

**1.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Planbereich 'Wohnbauflächen' dar.

**1.2 Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht.

**2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch eine straßenbegleitende überwiegend eingeschossige und giebelständige Einzelhausbebauung geprägt.

Die ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Gebäude wurden auf bis zu 75 m tiefen Grundstücken errichtet. Die östlichen Grundstücksbereiche werden - neben zwei noch unbebauten Parzellen - vorwiegend als Hausgärten genutzt.

Einige dieser Grundstücksbesitzer beabsichtigen, zukünftig diese Gartenzonen zu bebauen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher u.a., neben der planungsrechtlichen Sicherung des zu Wohnzwecken genutzten Bestandes eine einzeilige Bebauung im östlichen Bereich der Grundstücke zuzulassen.

Die Erschließung dieser Bereiche soll über private Zuwegungen erfolgen, die an die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen anbinden.

**3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Wohnbauflächen' dar.

Aufgrund dieser Darstellung, der vorhandenen Nutzung und der benachbarten Störquellen (Bahnverkehr, Individualverkehr), die sich negativ auf die Wohnsituation auswirken, wurde die Baufläche insgesamt als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Situation wurde jedoch eine Differenzierung der Nutzungen innerhalb des Planbereiches erforderlich.

In dem westlichen Planbereich entlang der Alpenstraße (WA1-Gebiet) wurden, mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr, die weniger verträglichen Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem Parkdruck führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzung verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

Für den östlichen Planbereich (WA2-Gebiet) wurden analog zum WA1-Gebiet ebenfalls diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der BauNVO mit der gleichen Begründung ausgeschlossen. Des Weiteren wurde mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung der Ausschluss von weiteren Nutzungen festgesetzt.

Ausgeschlossen wurde mit Rücksicht auf einen von Störfaktoren weitestgehend freizuhaltenen Blockinnenbereich auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen, so dass in diesem Bereich nur Wohngebäude zulässig sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entlang der Alpenstraße (WA1-Gebiet) sind neben überwiegend eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Entsprechend dieser Vorgabe wurde für diesen Teil des Planbereiches eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, die aus ökonomischen Gründen neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung zulässt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientiert sich für die straßenbegleitende Bebauung im wesentlichen am Bestand und wurde in Anlehnung an diesen mit 0,3 (GRZ) bzw. 0,6 (GFZ) festgesetzt.

Die geplante Hinterbebauung (WA2-Gebiet) orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an dem östlichen Bestand. Entsprechend dieser Vorgabe wurde für diesen Bereich (WA2-Gebiet) eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundstücke - hier GRZ 0,2; GFZ 0,4 - entspricht im wesentlichen dem östlich angrenzenden Bestand. Aus ökonomischen Gründen sind neben den Einzel- auch Doppelhäuser zulässig.

Für den gesamten Planbereich wurde die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude beschränkt.

Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größeren Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

## **4. Verkehrserschließung**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Alpenstraße (K 50) und die Straßen 'Blütenweg' und 'Im Winkel' ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

### **4.2 Innere Erschließung**

Während das WA1-Gebiet über die Alpenstraße erschlossen wird, soll die Erschließung der Hinterbebauung (WA2-Gebiet) über private Stichstraßen erfolgen, die an die das Plangebiet tangierenden Straßen anbinden.

## **5. Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über eine Buslinie mit Haltestellen an der Straße 'Unterdorf' (K 51) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz ist ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und gelangt über die ehemalige Kläranlage Rixbeck zum Pumpwerk Esbeck. Von hier aus wird es über eine Druckrohrleitung in den Bereich der Südstraße gepumpt und über eine Freigefälleleitung dem zentralen Klärwerk Lippstadt zugeführt.

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes ist seit dem 01.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern oder zu verrieseln, wenn dies die Bodenverhältnisse zulassen, oder einem Vorfluter zuzuführen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes möglich.

Entsprechend dieser Vorgaben wird im Sinne des § 51 a LWG und der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt bei den geplanten Bauvorhaben eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf den nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

## 7. Umweltschutz

### a) *Einwirkungen durch die Bahn*

Auf das Plangebiet, das als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt wurde, wirkt der Verkehrslärm der Bahnlinie Kassel-Dortmund ein.

Auf der Südseite der Bahnanlage wurde während des Ausbaues der Gleisanlage ein Wall aufgeschüttet, der für die Wohnsiedlung südlich des Blütenweges eine Verbesserung der Immissionssituation bewirken soll. Der Wall hat eine wirksame Höhe von 5,10 m über Gleisoberkante, die sich jedoch im Bereich der Alpenstraße aufgrund der dort zur Verfügung stehenden geringeren Basisbreite bis auf 1,80 m verringert. Hierdurch ergeben sich für die nahe der Alpenstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche nur geringe Schutzeffekte, zumal eine Weiterführung des Walles bzw. der Bau von Schutzwänden in Richtung Westen zur Zeit nicht finanzierbar ist und ebenfalls kein Rechtsanspruch hierfür besteht.

Für den östlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 94 Rixbeck, 'Papenbusch', dessen Wohnbauflächen ebenfalls an die Bahnlinie grenzen, wurde seitens eines Ingenieurbüros ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten werden auch die Lärmauswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude Nr. 1 Blütenweg und Nr. 15 Alpenstraße dargestellt.

Die Grundlage dieser Untersuchung basiert auf der Rechenmethode gemäß DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau'.

Die einzelnen Immissionsquellen sind den Häuserfronten der untersuchten Gebäude zugeordnet.

Hiernach sind Pegel von 61/61 dB(A) (Tag, Nacht) am Gebäude Alpenstraße Nr. 15 und 67,4/67,4 dB(A) (Tag, Nacht) am Gebäude Blütenweg 1 zu erwarten.

### b) *Einwirkungen durch Verkehr*

Der Planbereich ist neben dem Lärm der Bahnlinie auch durch den Verkehrslärm der Alpenstraße vorbelastet.

Im Zuge der Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge wurde im Auftrag des Kreises Soest von einem Ingenieurbüro u.a. eine schalltechnische Untersuchung zur Umweltverträglichkeitsstudie angefertigt.

In Abstimmung mit dem Kreis Soest soll im Zuge der Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge die Querung 'Alpenstraße' für den Pkw-Verkehr mit signalgeregeltem Einbahnverkehr erfolgen.

Die Alpenstraße wird heute im Bereich des Bahnüberganges von ca. 3200 Kfz am Tage befahren. Mit dem Anschluss der K 51 an die B 55 wird sich hier der Verkehr trotz zukünftig allgemein steigender Verkehrsbelastung voraussichtlich reduzieren.

Die im Gutachten genannten Mittelungspegel wurden unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren errechnet.

Es ergaben sich 63,4/52,5 dB(A) als Tag- /und Nachtwert in einem Abstand von 25 m zur Immissionsquelle.

Die nächstgelegenen Fassaden der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude befinden sich jedoch in einem Abstand von 10 m zur Alpenstraße, so dass hier die Belastungswerte unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB(A) - 66,4/55,4 dB(A) (tags/nachts) betragen.

### c) Gesamtbeurteilung

Auf das Plangebiet östlich der Alpenstraße wirken sowohl Immissionen aus dem Fahrbetrieb der Bahnanlage als auch Verkehrslärm der Alpenstraße ein. Stellvertretend für das gesamte Plangebiet wurden die Auswirkungen der Lärmüberlagerung beider Immissionsquellen an den Außenfassaden der Wohngebäude Blütenweg 1 und Alpenstraße 15 rechnerisch ermittelt (logarithmische Addition).

Mittelungspegel in dB(A):

	Bahn	+	Straße	=	gesamt
Haus Blütenweg 1	67,4	+	66,4	=	69,9 (Tag)
	67,4	+	55,5	=	67,7 (Nacht)
Haus Alpenstraße 15	61,0	+	66,4	=	67,5 (Tag)
	61,0	+	55,4	=	62,0 (Nacht)

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen hierfür 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden an allen Messorten die zulässigen Werte überschritten. In der vorhandenen Situation bleibt jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte nur die Möglichkeit, durch passive Maßnahmen der Immissionsbelastung Rechnung zu tragen.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erfordern daher für die zur Alpenstraße und zur Bahnlinie hin orientierten Fassaden der Wohnhäuser neben dem Einbau von Schallschutzfenstern auch schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen.

Ungestörter Schlaf ist gewährleistet, wenn innerhalb der Schlafräume Innenpegel von 30 - 35 dB(A) gewährleistet werden können.

Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (Spaltlüftung) ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Ausgehend von den Ergebnissen der Immissionsberechnungen sollten daher die Fenster und Dauerlüftungsanlagen einen Mindestdämmwert haben, der dem der Schallschutzklasse 2

Im Bebauungsplan wird daher für den gesamten Planbereich folgende Festsetzung getroffen:

'Bei Um-, An- und Neubauten sind innerhalb des Bebauungsplanbereiches alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Alpenstraße bzw. zur Bahnstrecke besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $RW > 30$  dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $RW > 30$  dB einzubauen.'

## **8. Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan wird im Bestand eine Fläche betroffen, auf der 6 vorhandene Wohngebäude einschließlich ihrer schmalen, langgestreckten, nach Osten gerichteten Gartenflächen vorzufinden sind. Südlich hieran angrenzend liegt eine extensiv genutzte Schafweide, die mit überwiegend älteren Obstbäumen bestanden ist.

Der für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da im Randbereich bisherige Baurechte nach § 34 BauGB lediglich übernommen und fortgeschrieben werden.

### Bestand

Als Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind vor allem die Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Darin finden sich mehr oder weniger durchgängig junge und alte Obstbäume, so dass diese Gärten den Charakter einer Obstwiese annehmen (Korrekturfaktor + 0,6). Daneben finden sich weitere Einzelbäume, Ziersträucher und Nadelgehölze, die zusammen mit Gehölzen der Nachbargrundstücke einen eingewachsenen Biotopverbund darstellen. Der Anteil an Scherrasen mindert die vorhandene Strukturenviefalt (Korrekturfaktor - 0,1) (Gesamtkorrekturfaktor + 0,5).

Von der südlich angrenzenden Schafweide ist nur ein geringer Teil mit in die Bilanzierung einzubeziehen.

Auch hier wird für den vorhandenen Obstbaumbestand ein Korrekturfaktor von + 0,6 angesetzt, sowie für die Fettweide ein Korrekturfaktor von + 0,1 für die extensive Nutzung als Schafweide (Gesamtkorrekturfaktor + 0,7).

Hieraus ergibt sich als Bestand ein Gesamtflächenwert von 22000 Punkten.

### Planung

#### Minimierung des Eingriffs

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Grundstücke sind nur mit Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen einzufriedigen.
- Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

#### Kompensation des Eingriffs

Für die vom Eingriff betroffene Fläche ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 festgesetzt worden. Hieraus ergibt sich, einschließlich einer 50 %igen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO, eine versiegelbare Fläche von 1064,4 qm, für die der Einzelflächenwert gleich Null gesetzt wird.

Für die verbleibenden Gartenflächen wird ein Grundwert A von 2 für strukturarme Zier- und Nutzgärten eingesetzt, da aufgrund der geringen Größe der Restflächen davon auszugehen ist, dass alle diese Gartenflächen durch die Auswirkungen der Bautätigkeit (Baugruben, Verdichtung, Leitungen, Kanäle) beeinträchtigt werden, die vorhandenen Biotopstrukturen nicht von Bestand sind und die Ausbildung neuer Biotopstrukturen aufgrund höherer Frequentierung und Nutzung kaum anzunehmen ist. Für strukturarme Zier- und Nutzgärten werden keine Festsetzungen für eine Bepflanzung getroffen. Damit ist der Bauherr in seinem Gestaltungsfreiraum nicht eingeschränkt.

Hieraus ergibt sich für den Planungszustand ein Gesamtflächenwert von 4968 Punkten und damit ein Defizit von 17032 Punkten.

### Ausgleich und Ersatz

Ein Ausgleich des Eingriffs kann innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht herbeigeführt werden.

Als Ersatz sollen auf Ackerflächen Uferrandstreifen im Bereich südlich der Bahnlinie Soest-Paderborn auf der Westseite des Scheinebaches sowie auf Ackerflächen im Bereich "Auf dem Tenzel" eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt werden. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Lippstadt bzw. werden durch Flächentausch erworben.

### Anlage der Uferrandstreifen

*Gemarkung Lippstadt, Flur 36 Flurstück 267:*

Fläche I : 15 m x 75 m = 1125 m<sup>2</sup>

Fläche II : 1050 m<sup>2</sup> (unregelmäßig geschnittene Fläche; vgl. Plan M.: 1 : 500)

Auf der Westseite der Uferrandstreifen sind im Abstand von 10-12 m Kopfweiden zu pflanzen, die die Funktion einer Grenzlinie/Einfriedigung zum Acker übernehmen sollen.

Auf eine Strecke von 75 m + 118 m = 193 m sind 20 Kopfbäume (Stammumfang 16/18) zu pflanzen. Abstand von der Westgrenze der Uferrandstreifen = 2 m. Auf dem 4 m breiten Abschnitt Abstand von der Westgrenze der Uferrandstreifen = 1 m.

Die Gehölze sind zu verankern und Schutzeinrichtungen zu erstellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

Der verbleibende Uferrandstreifen ist der Sukzession zu überlassen. Als Teil der Ersatzmaßnahme ist in den ersten 5 Jahren jährlich eine Mahd zur Aushagerung vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren. In den Folgejahren ist nur noch jedes 2. Jahr zu mähen. Das Mähgut ist auch dann abzufahren.

Ab dem 15. Jahr wird die Mahd als Unterhaltungsmaßnahme der Stadt nur noch nach Bedarf durchgeführt.

### Anlage der Streuobstwiese

Gemarkung Rixbeck, Flur 1 Flurstück 94:

Fläche III : 42 m x 50 m = 2103 m<sup>2</sup>

Durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 sind günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen. Je 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm der Sortierung 10/12 zu pflanzen. Es sind Wildsorten zu wählen.

(Kultursorten können nur gepflanzt werden, wenn eine langjährige Pflege (Pflanzschnitt, Erziehungschnitte, Erhaltungsschnitte) über Vertrag geregelt werden können.)

Die Gehölze sind zu befestigen und Schutzeinrichtungen zu erstellen. Einsaat einer Gras-/Kräutermischung für mäßig trockene bis frische Standorte.

Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren zur Aushagerung zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzufahren.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre als Teil der Ersatzmaßnahme.

In den Folgejahren erfolgt eine Mahd einmal jährlich. (Die Mahd ist vertraglich mit einem Landwirt zu vereinbaren).

Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
(Anlage 1 der Begründung)

Fläche I Uferrandstreifen 15 m x 75 m = 1125 qm  
Es erfolgt eine Aufwertung des Biotopwertes um 3  
(Grundwert A = 2 für Acker auf Grundwert P = 5 für  
Uferrandstreifen)  
 $1125 \text{ qm} \times 3 = 3375$

Fläche II Uferrandstreifen 1050 qm (vgl. Plan M.: 1 : 500)  
Es erfolgt eine Aufwertung des Biotopwertes um 3  
(Grundwert A = 2 für Acker auf Grundwert P = 5 für  
Uferrandstreifen)  
 $1050 \text{ qm} \times 3 = 3150$

Fläche III Extensiv genutzte Obstwiese 42 m x 50 m = 2103 qm  
Es erfolgt eine Aufwertung des Biotopwertes um 5  
(Grundwert A = 2 für Acker auf Grundwert P = 7 für  
Streuobstwiese = 7)  
 $2103 \text{ qm} \times 5 = 10515$

3375
3150
10515
17040

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 17040 entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Baugebietes im Planungszustand: Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Maßnahmen werden von der Stadt Lippstadt an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke ersatzweise durchgeführt. Die Kosten werden nach dem rechtlich zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Eigentümer verteilt. Da dieses Maß innerhalb des Bebauungsplangebietes für alle ersatzpflichtigen Baugrundstücke gleich ist (GRZ 0,2 + 50 % (§ 19 BauNVO(4) S.1) erfolgt die Verteilung prozentual nach den Grundstücksgrößen.

## **9. Altlasten**

Im rückwärtigen Bereich der 3 südlichen Grundstücke innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Altlastverdachtfläche, die aufgrund lückenhafter Informationen nicht ins Altlastenkataster des Kreises Soest aufgenommen wurde. Der Altlastverdacht begründet sich darin, dass alte topographische Karten hier eine Hohlform darstellten, die in neueren Karten fehlt. Dies deutet auf eine Verfüllung hin.

Nach Ortsbegehungen und Befragungen der Grundstückseigentümer wurde festgestellt, dass die ehemalige Hohlform eine bis zu 2 m tiefe Tongrube einer Töpferei war, die Anfang der 60er Jahre mit Mergel und Bodenaushub aus Gräben verfüllt wurde. Eine konkrete Bodenbelastung kann daher nicht abgeleitet werden.

## **10. Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als einfache Bürgerbeteiligung parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung durchgeführt.

## **11. Denkmalpflege**

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in den angrenzenden Gebieten keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

## **12. Flächenbilanz**

Wohnbauflächen - ca. 9.000 qm  
Anzahl der geplanten Wohneinheiten - ca. 12

## **13. Überschlägige Kostenermittlung**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

## **14. Bodenordnung**

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

## **15. Gestaltungsvorschriften**

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt.

Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Da der überwiegende Bereich bebaut ist, beziehen sich die Festsetzungen im wesentlichen auf den Dachbereich. Die Gestaltung der Dachformen und -neigungen wurde eingegrenzt. Auf die Vorschrift einheitlicher Fassadenmaterialien wurde dagegen verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude eine Eingrenzung der Materialwahl nicht erfordert.

Die vorgeschriebene Einfriedigung der Grundstücke durch Hecken soll den ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches unterstützen. Sie ist zugleich Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

Um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige Zuwegungen auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 205 Rixbeck, Alpenstraße/Im Winkel, aufgeführt.

Lippstadt, den 13. November 1997

(Fiedler)  
Dipl.-Ing.