

AUF DEM RODE



AUF DEM RODE RAHMENPLANUNG



→ 180 Wohneinheiten

→ Vielfältige Wohnformen

AUF DEM RODE
RAHMENPLANUNG

QUARTIERSMITTE



AUF DEM RODE
RAHMENPLANUNG

FLÄCHENSPARENDES
BAUEN



AUF DEM RODE ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



Von-Are-Straße

Gorch-Fock-Straße

Bastionstraße

AUF DEM RODE FREIRAUMKONZEPT

GRÜNACHSE
BASTERTGRABEN

ZENTRALE
GRÜNFLÄCHE

GRÜNACHSE
REGENWASSER

GRÜNACHSE
REGENWASSER

GRÜNACHSE
FUßWEG



AUF DEM RODE FREIRAUMKONZEPT

BEWEGEN

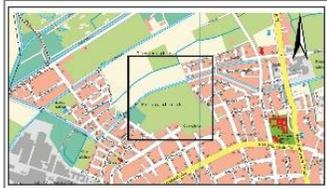
SPIELEN

VERWEILEN

TREFFEN &
MOBILITÄT



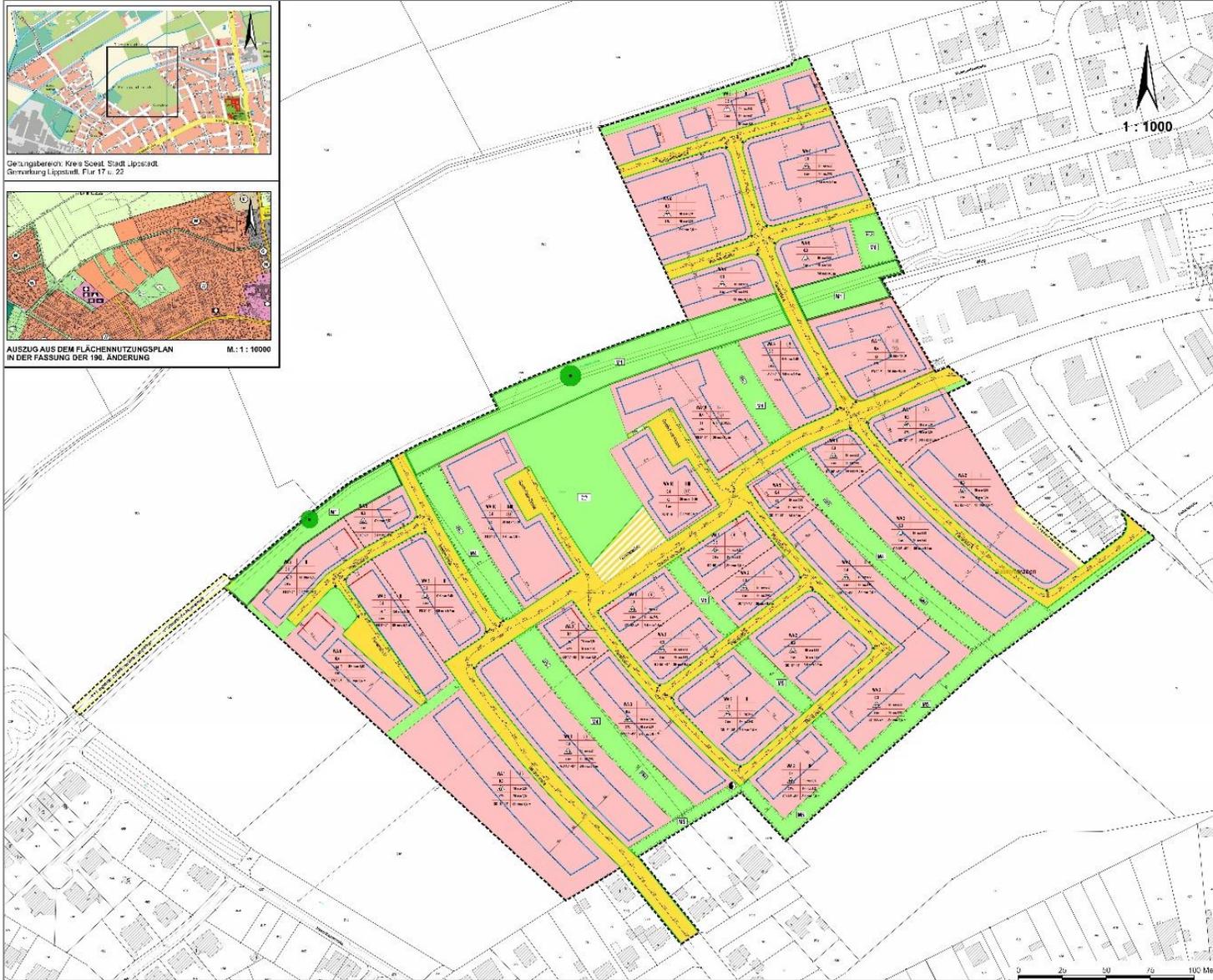
AUF DEM RODE BEBAUUNGSPLAN NR. 324



Ortsgemeinschaft: Kreis Soest Stadt Lippsadt
Gewerbegebiet Lippsadt, Flur 17 u. 22



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
IN DER FASSUNG DER 19. ÄNDERUNG M: 1:10000



Allgemeine Wohngebiete
(Baugrundstücke für Wohnungsbau)



Öffentliche Verkehrsfläche
(Straßen und Wege)

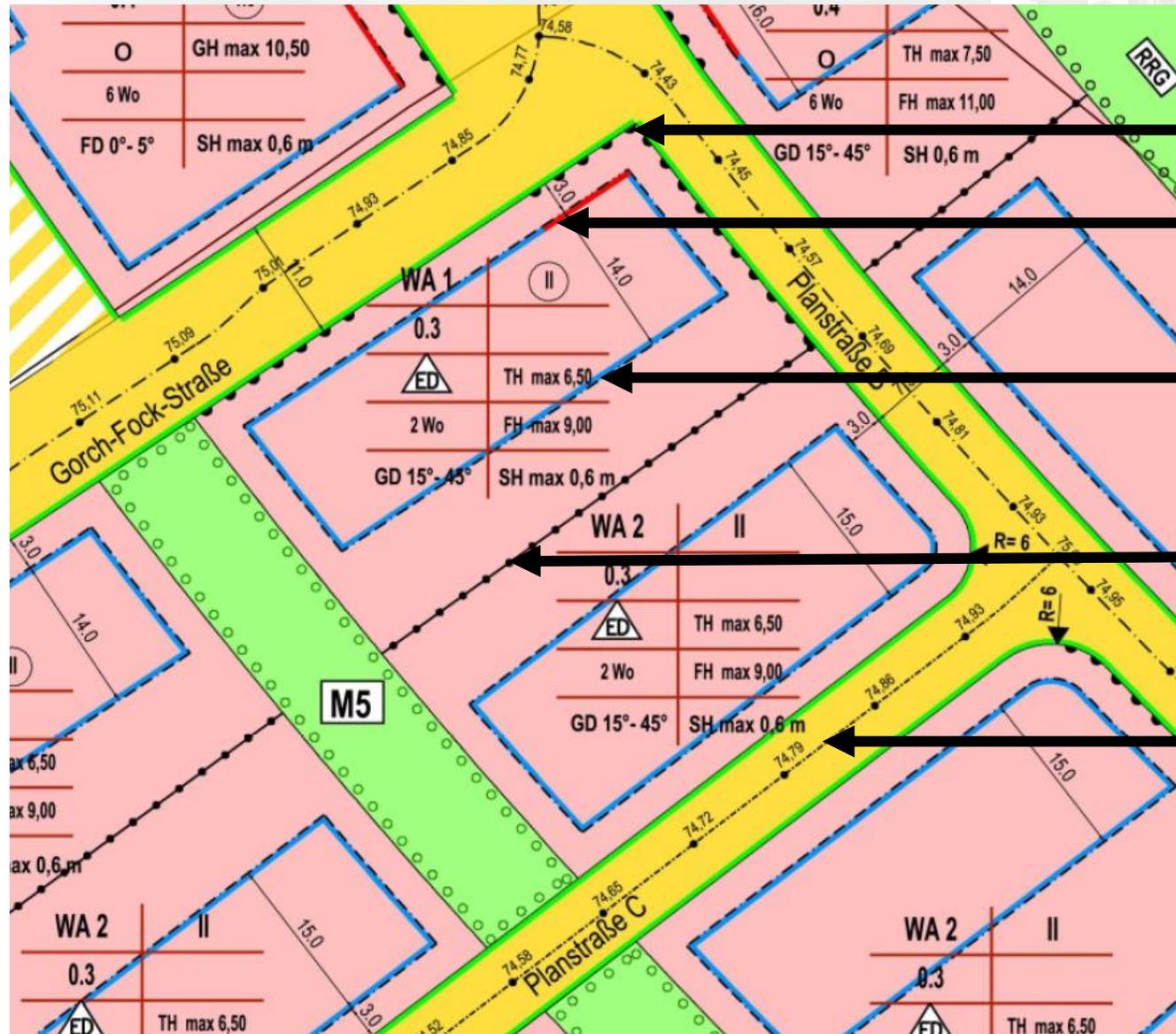


Öffentliche Grünflächen
(Grünachsen, Quartiersmittelpunkt, ...)



Überbaubare Grundstücksfläche
(Bereich in dem Gebäude stehen dürfen)

AUF DEM RODE BEBAUUNGSPLAN NR. 324



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(keine Grundstückszufahrten zulässig)

Baulinie
(hierauf muss gebaut werden)

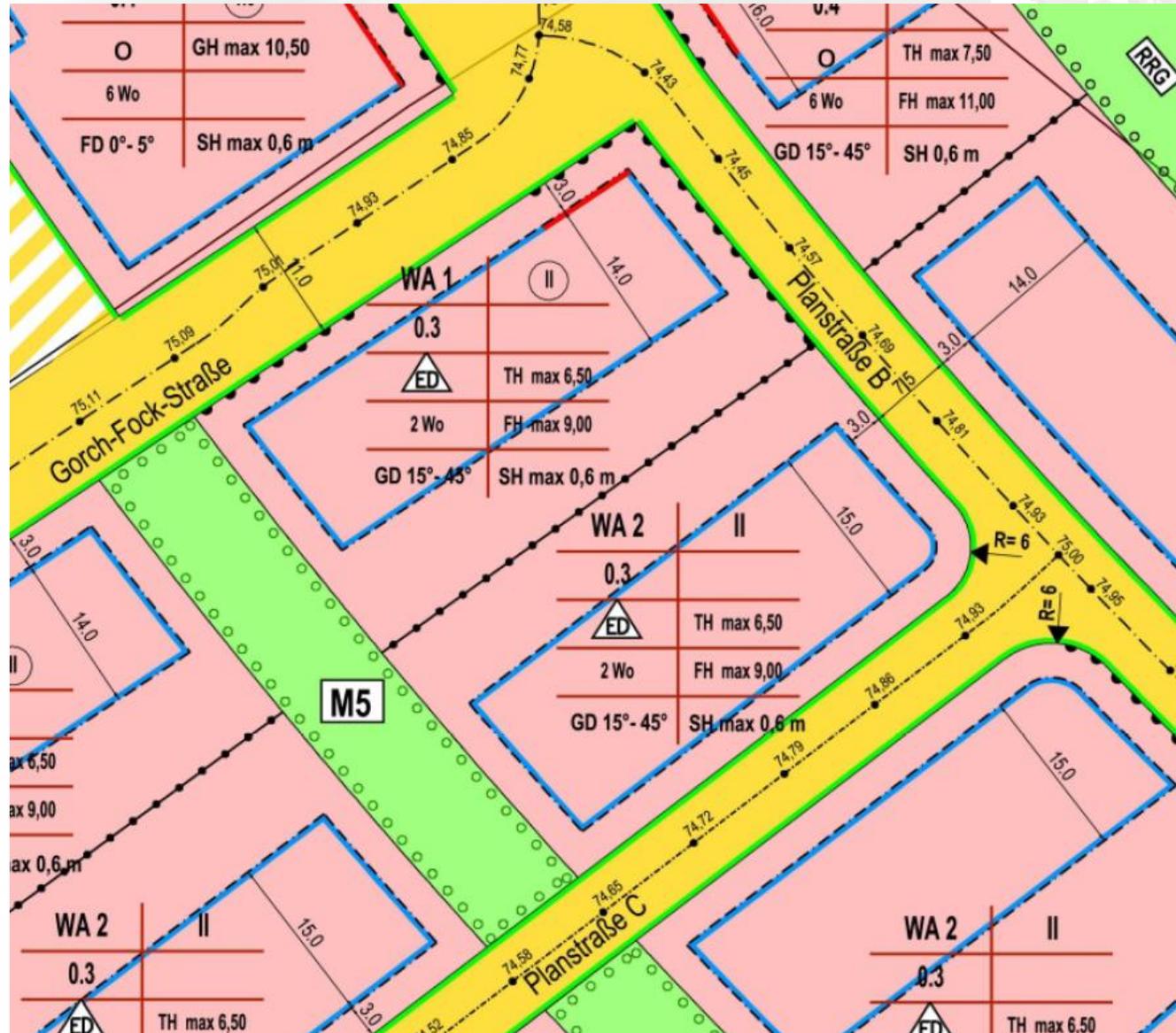
Baugrenze
(hierauf kann gebaut werden)

**Überbaubare
Grundstücksfläche**

**Trennung zwischen Bereichen mit
unterschiedlichem Maß der baulichen
Nutzung**

Straßengradient
(Höhe der Straße in der Mitte über dem
Meeresspiegel (NHN))

AUF DEM RODE BEBAUUNGSPLAN NR. 324



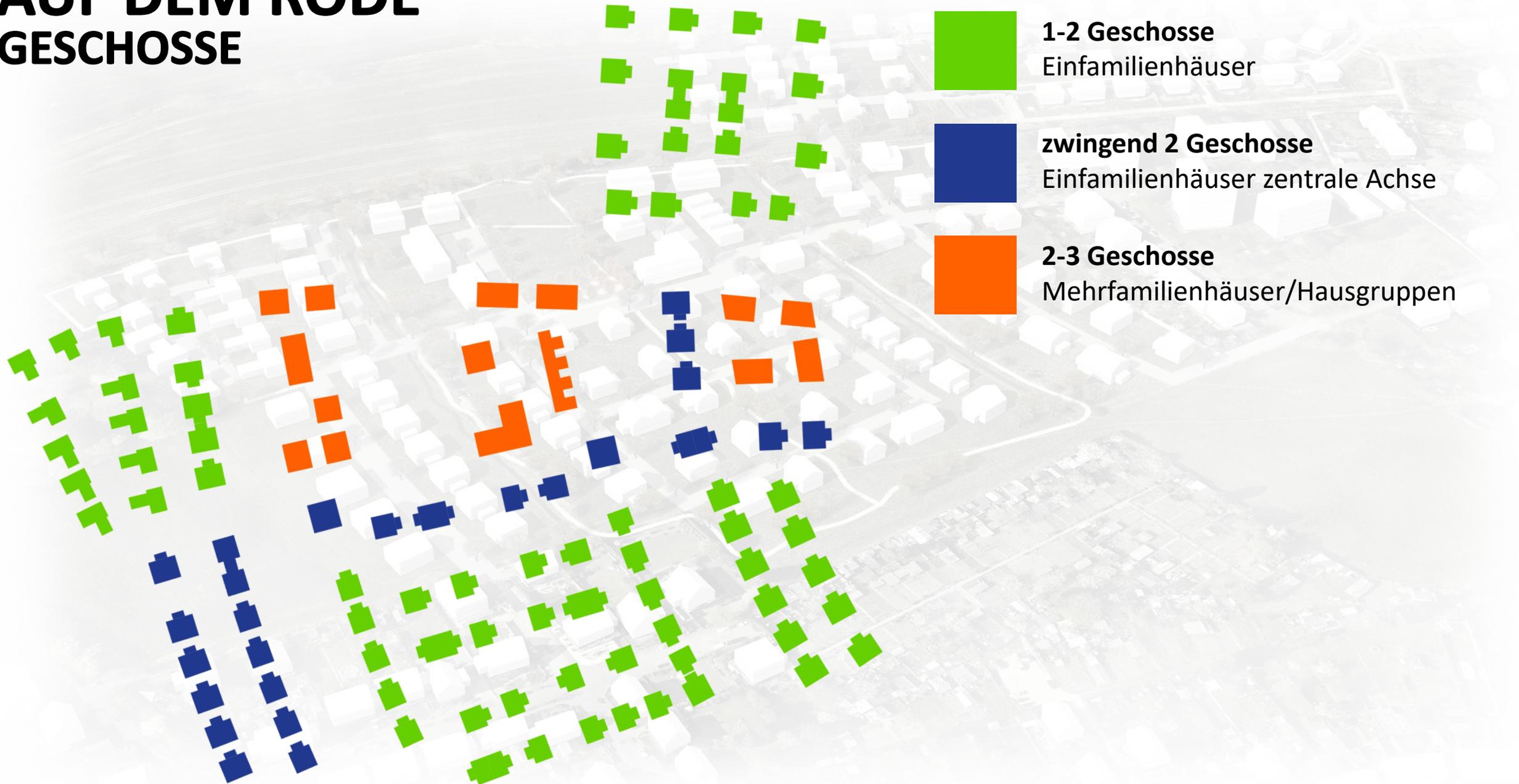
NUTZUNGSSCHABLONE

| | | | |
|----------------------|------------|------------|----------------------|
| Art der Nutzung | WA | II | Anzahl der Geschosse |
| Grundflächenzahl | 0,3 | 1,0 | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | △ E,D | TH max 6,5 | Traufhöhe |
| Anzahl der Wohnungen | 2 Wo | FH max 6,5 | Firsthöhe |
| Dachform | GD 15°-45° | SH max 0,6 | Sockelhöhe |

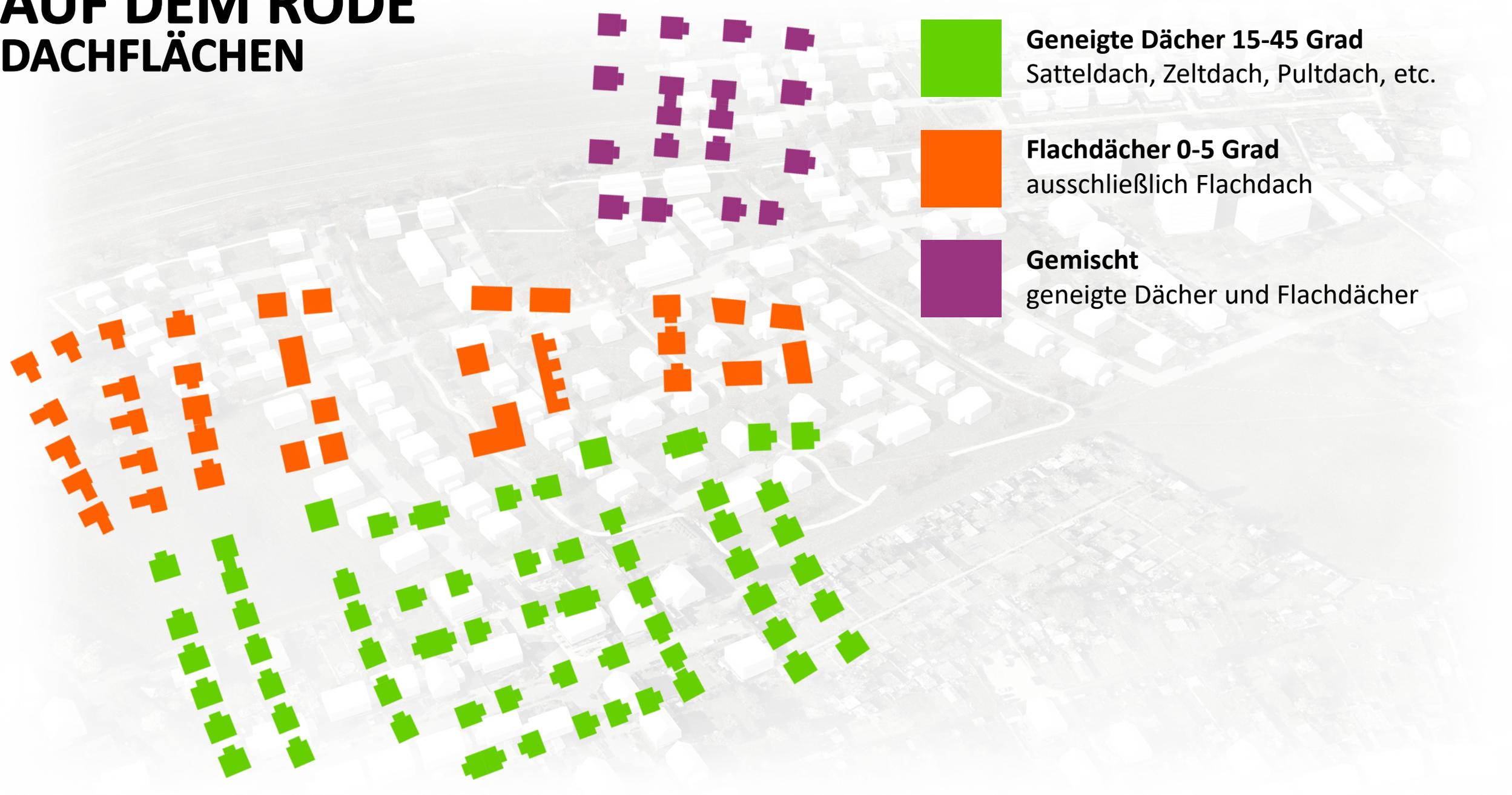
AUF DEM RODE VERMARKTUNGSPLAN



AUF DEM RODE GESCHOSSE



AUF DEM RODE DACHFLÄCHEN



Geneigte Dächer 15-45 Grad
Satteldach, Zeltdach, Pultdach, etc.



Flachdächer 0-5 Grad
ausschließlich Flachdach



Gemischt
geneigte Dächer und Flachdächer

AUF DEM RODE DACHFLÄCHEN



Geneigte Dächer 15-45 Grad
Satteldach, Zeldach, Pultdach, etc.



Flachdächer 0-5 Grad
ausschließlich Flachdach



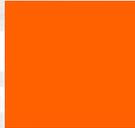
Gemischt
geneigte Dächer und Flachdächer

WEITERE FESTSETZUNGEN:

- § Im Bereich für geneigte Dächer:
Für eingeschossige Anbauten, Garagen,
Carports und Nebenanlagen sind auch andere
Dachformen und Neigungen zulässig.
- § Dachaufbauten u. Dacheinschnitte max. 2/3
der Baukörperlänge bei einem Mindestabstand
von 1,50 m zur Giebelwand
- § Glänzende Dachpfannen sind unzulässig.

AUF DEM RODE DACHFLÄCHEN



-  **Geneigte Dächer 15-45 Grad**
Satteldach, Zeltdach, Pultdach, etc.
-  **Flachdächer 0-5 Grad**
ausschließlich Flachdach
-  **Gemischt**
geneigte Dächer und Flachdächer

EMPFEHLUNGEN:

- Die Dachfarbe sollte aus dem Farbspektrum hellbraun bis dunkelbraun sowie mittelgrau bis schwarz gewählt werden:

| | | |
|--|--|--|
| Braun | | |
|  RAL Design 0507010 |  RAL Design 0505020 |  RAL Design 0503030 |
| Grau | | |
|  RAL Design 0008000 |  RAL Design 0005500 |  RAL Design 0003500 |

- Innerhalb eines Daches sollte nur eine Farbe verwendet werden
- Auf besondere Materialien zur Dacheindeckung sollte verzichtet werden

AUF DEM RODE BAUWEISE



Einzel- und Doppelhäuser
max. 2 Wohnungen je Gebäude



Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
max. 6 Wohnungen je Gebäude



Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
max. 8 Wohnungen je Gebäude

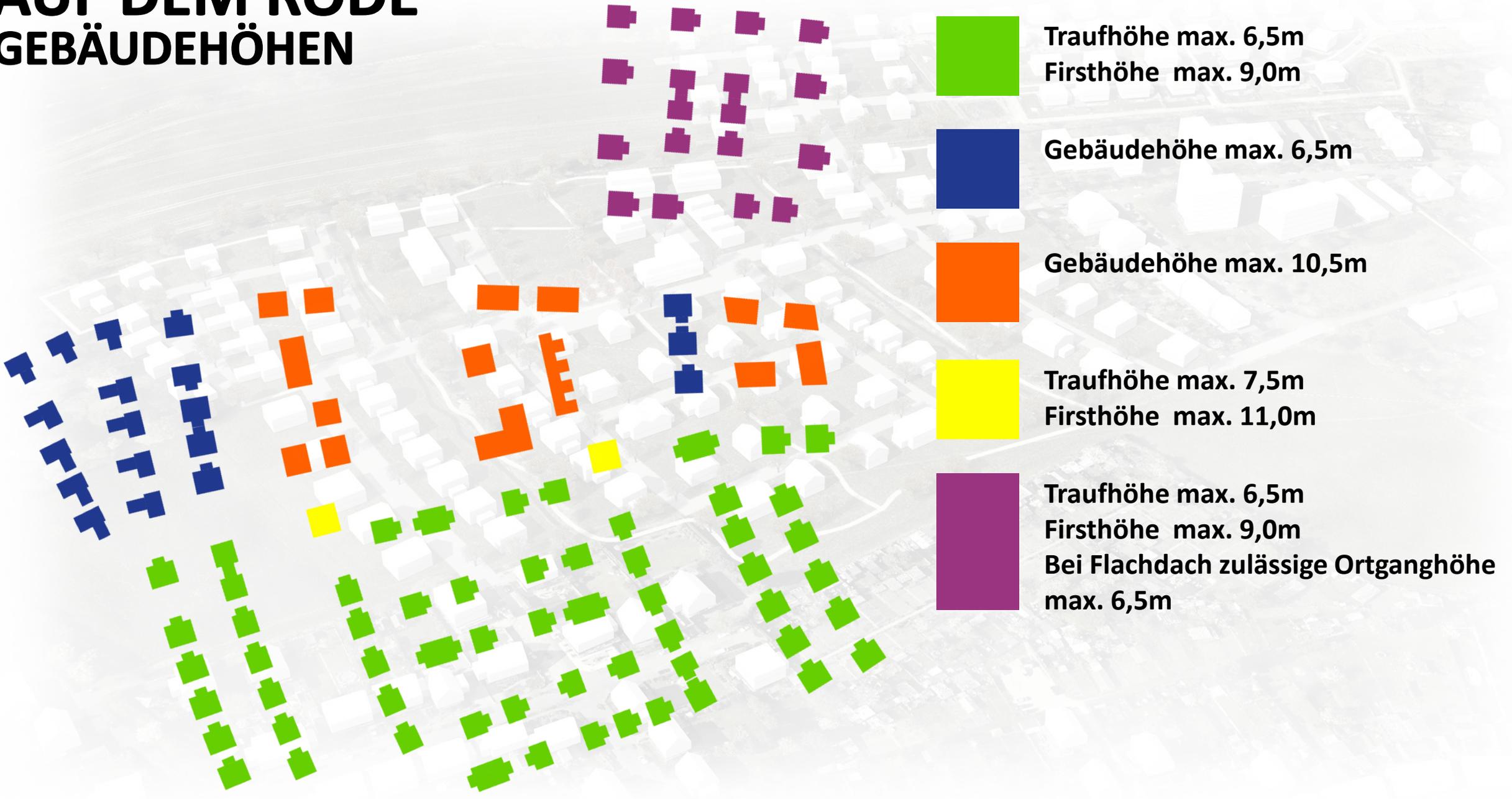


Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
max. 2 Wohnungen je Gebäude



Abweichende Bauweise (Grenzbebauung)
max. 2 Wohnungen je Gebäude

AUF DEM RODE GEBÄUDEHÖHEN



Traufhöhe max. 6,5m
Firsthöhe max. 9,0m



Gebäudehöhe max. 6,5m



Gebäudehöhe max. 10,5m

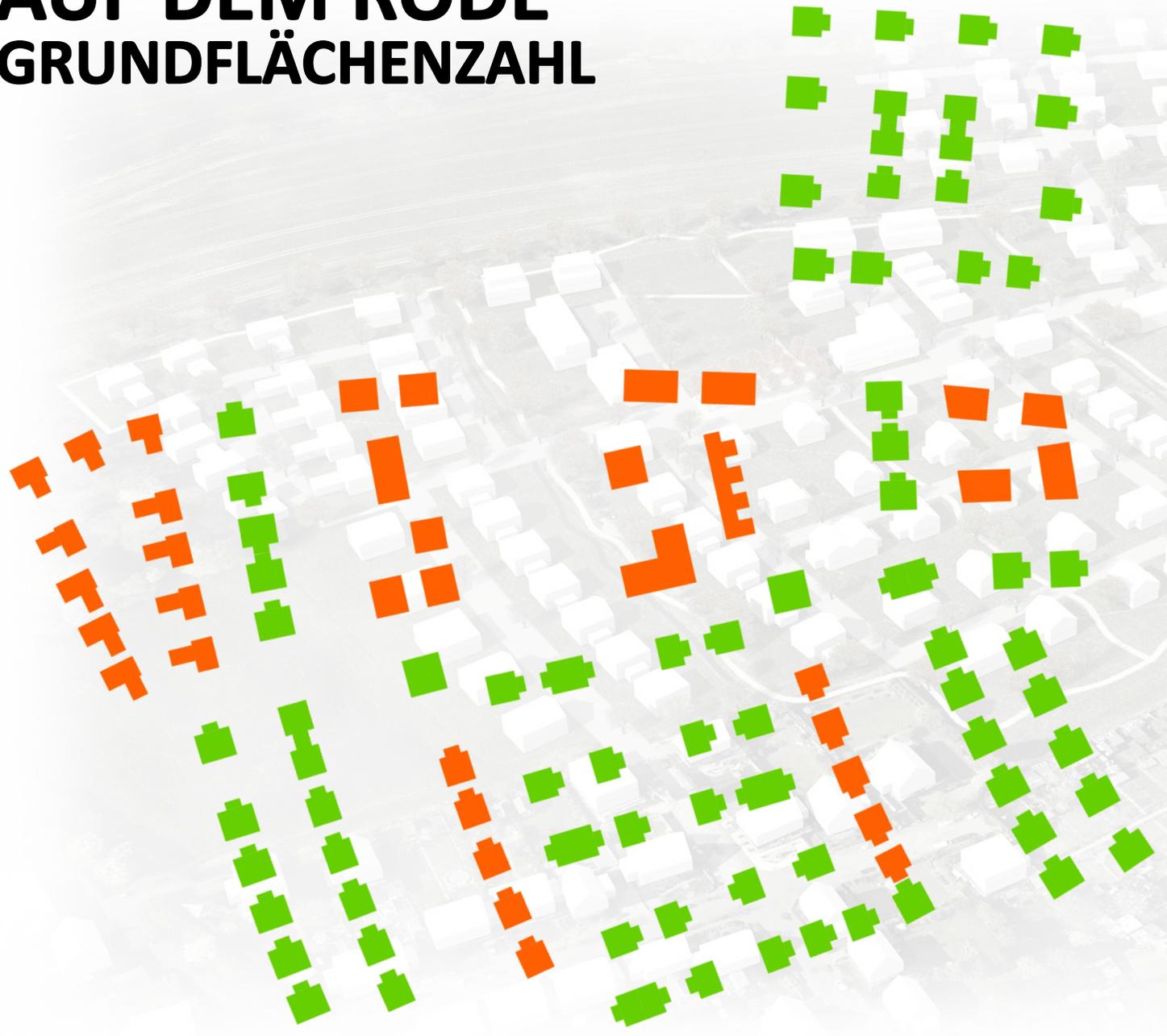


Traufhöhe max. 7,5m
Firsthöhe max. 11,0m



Traufhöhe max. 6,5m
Firsthöhe max. 9,0m
Bei Flachdach zulässige Ortganghöhe max. 6,5m

AUF DEM RODE GRUNDFLÄCHENZAHL



Grundflächenzahl 0,3
max. 30% Überbauung durch Wohnhaus
plus max. 15% für Stellplätze, Zufahrten...

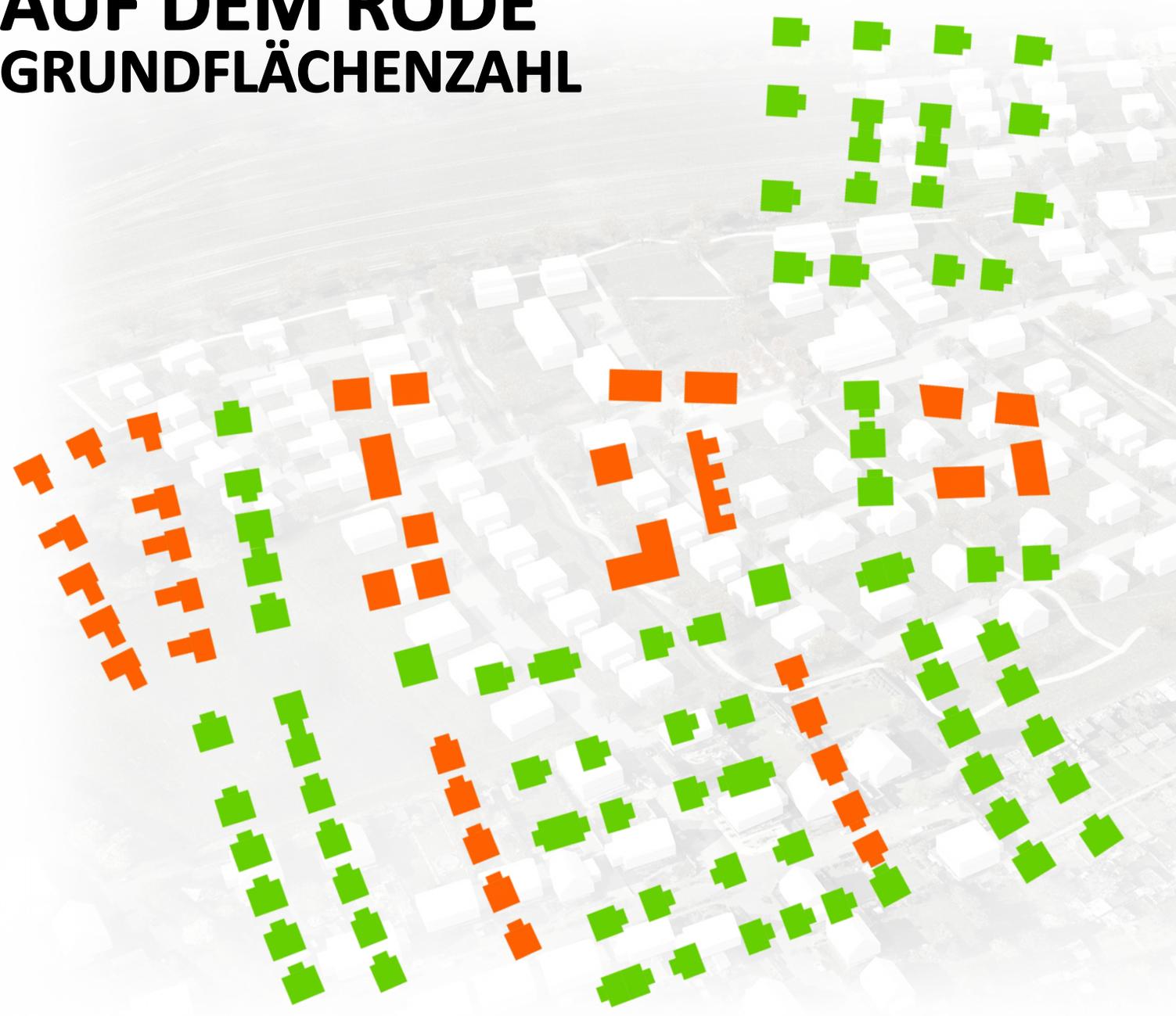


Grundflächenzahl 0,4
max. 40% Überbauung durch Wohnhaus
plus max. 20% für Stellplätze, Zufahrten...

Weitere Festsetzungen:

§ Doppelhausbonus in den Bereichen mit einer Grundflächenzahl von 0,3:
Wenn ein Doppelhaus errichtet wird, kann die Grundflächenzahl bis maximal 0,4 überschritten werden

AUF DEM RODE GRUNDFLÄCHENZAHL



Grundflächenzahl 0,3
max. 30% Überbauung durch Wohnhaus
plus max. 15% für Stellplätze, Zufahrten...



Grundflächenzahl 0,4
max. 40% Überbauung durch Wohnhaus
plus max. 20% für Stellplätze, Zufahrten...

Weitere Festsetzungen:

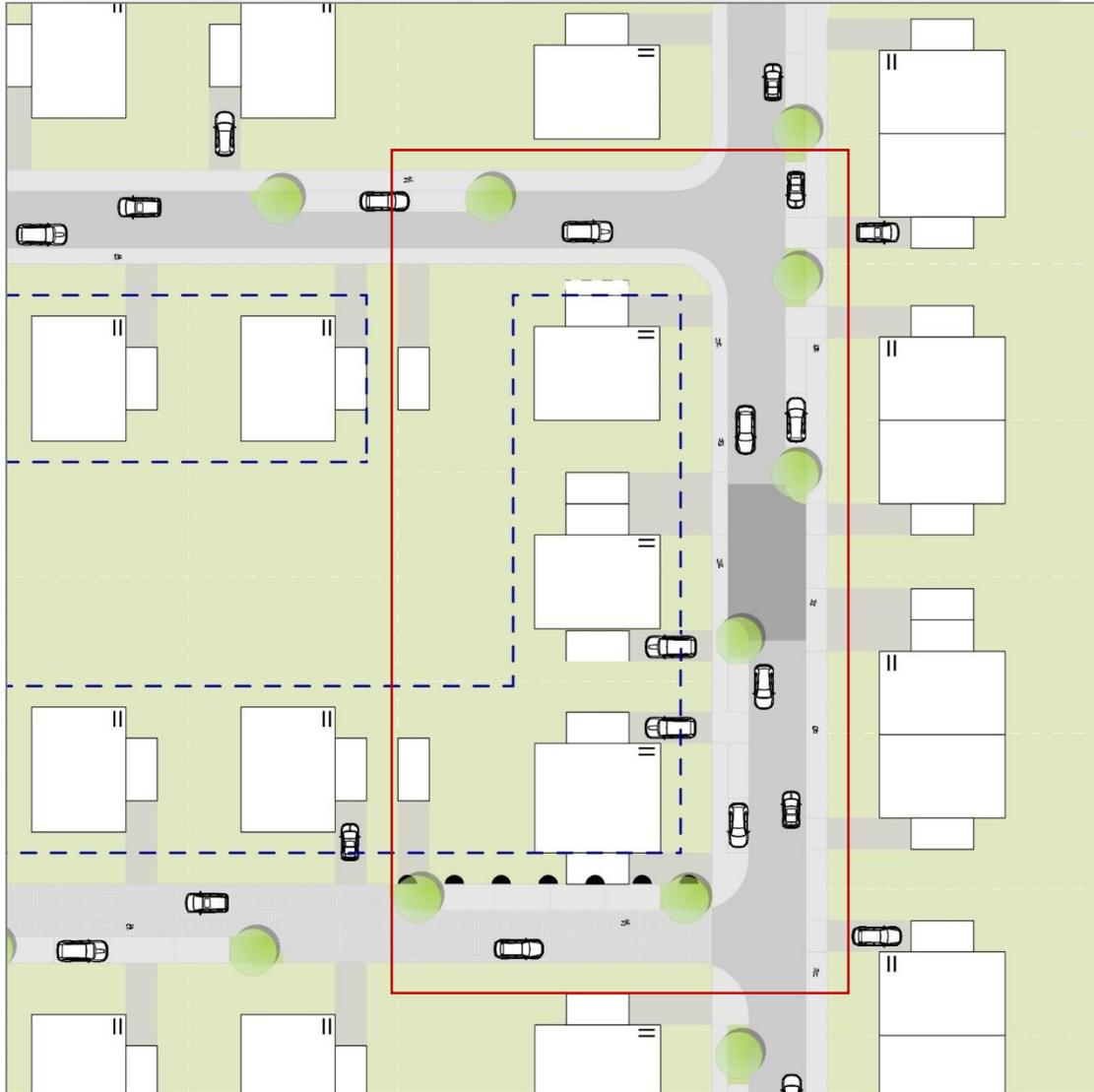
§ Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Rasengitterstein Hoher Fugenanteil Ökopflaster

Reguläres Pflaster Asphalt

Fugenverfüllung,
Betonunterbau,
Verfüllung der
Rasengittersteine

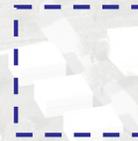
AUF DEM RODE STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN



Wohngebäude



Garage/Carport



Überbaubare Grundstücksfläche
(Bereich in dem Gebäude stehen dürfen)



Baugrundstücke

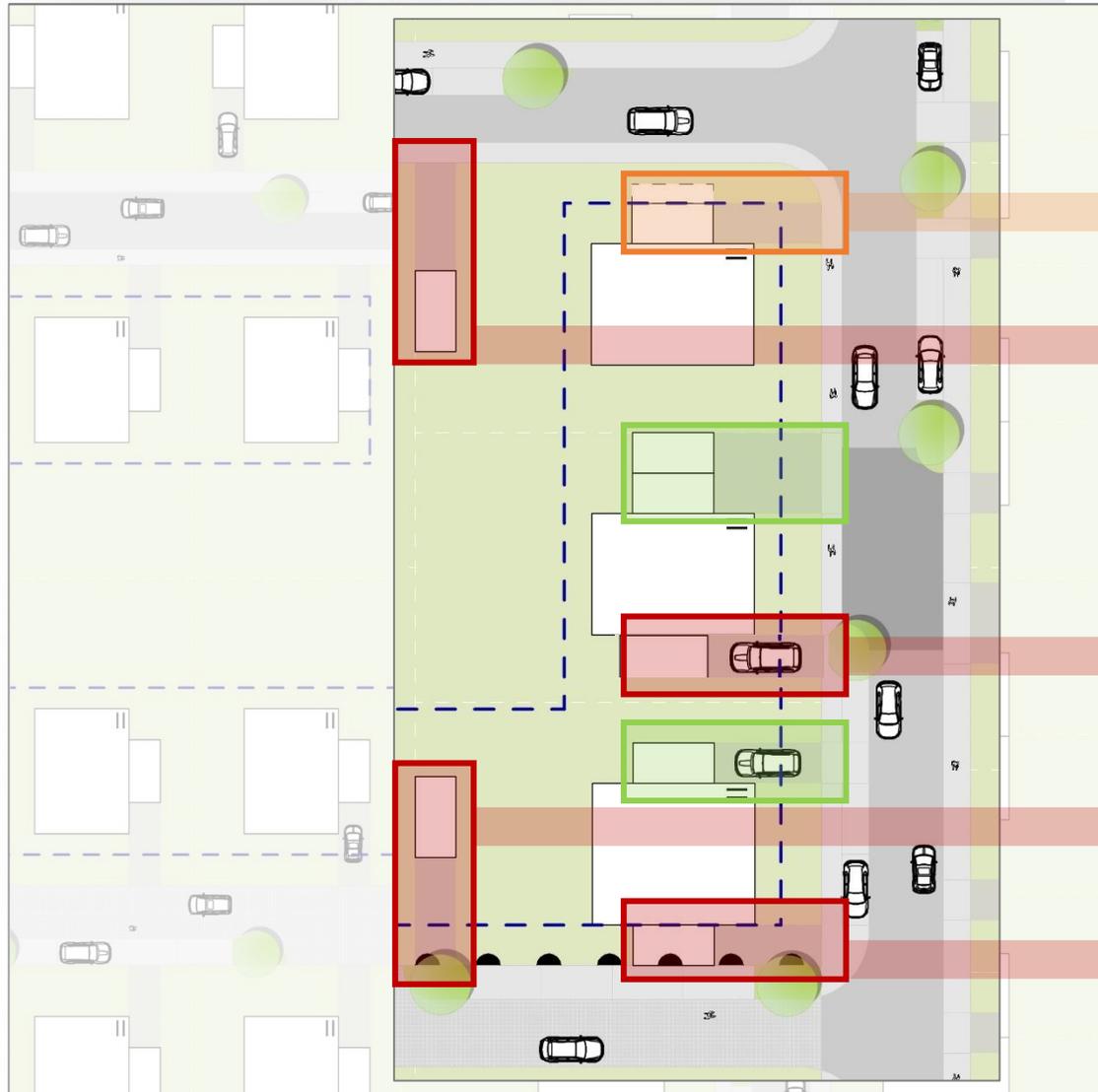


Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

- § nur eine Zufahrt pro Baugrundstück mit max. 6m Breite
- § Bei Garage/Carport: 5m Abstand zur Straße
- § Garage/Carport/Stellplatz: nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Flächen für Stellplätze. Ausnahmsweise 1,5m Überschreitung

AUF DEM RODE STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN



§ Überschreitung um 1,5m ausnahmsweise zulässig

§ Garage/Carport/Stellplatz liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

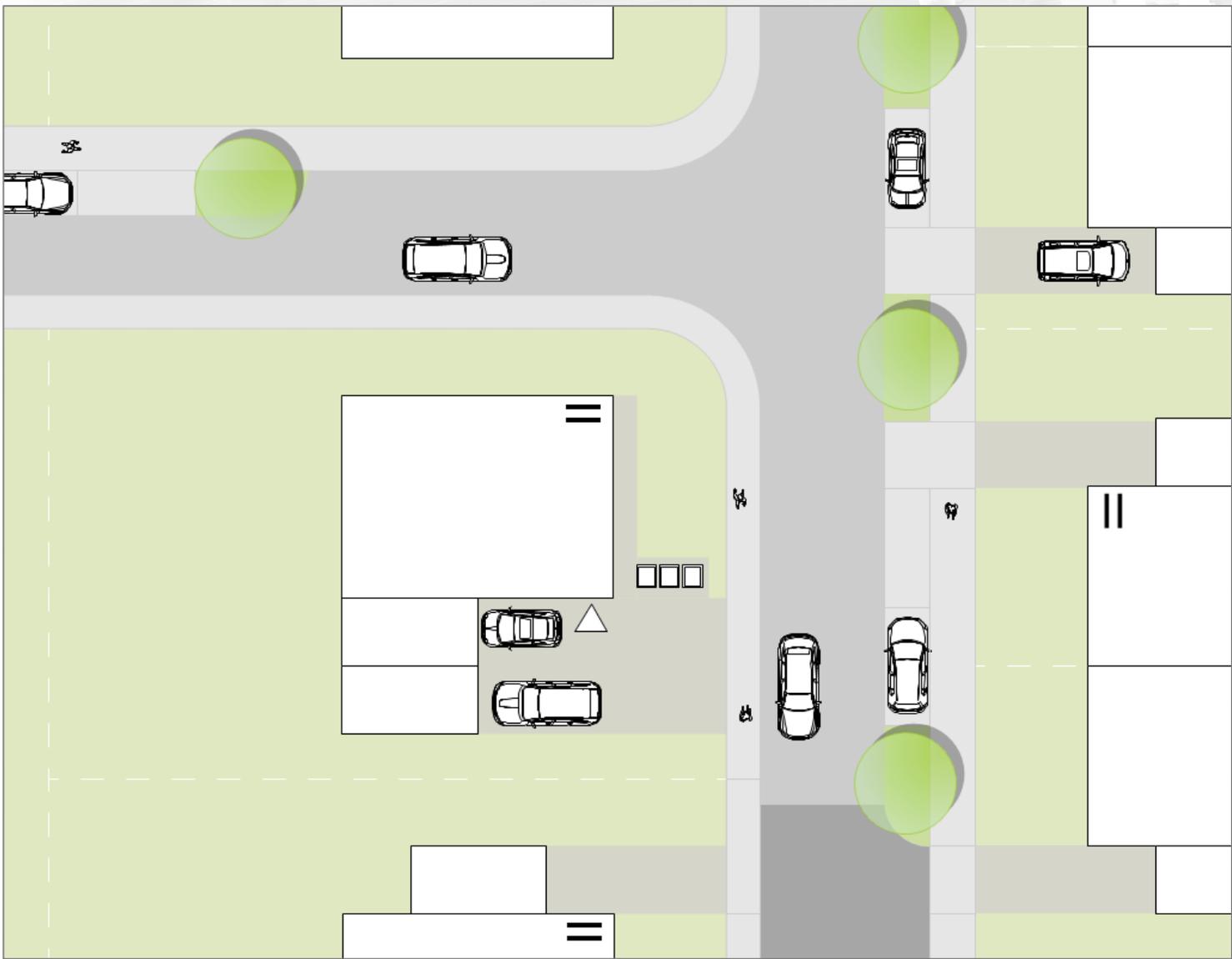
§ Garage/Carport/Stellplatz wird über eine zweite Zufahrt erschlossen

§ Zufahrt zur Garage/Carport/Stellplatz liegt in einem Bereich in dem Zufahrten nicht zulässig sind

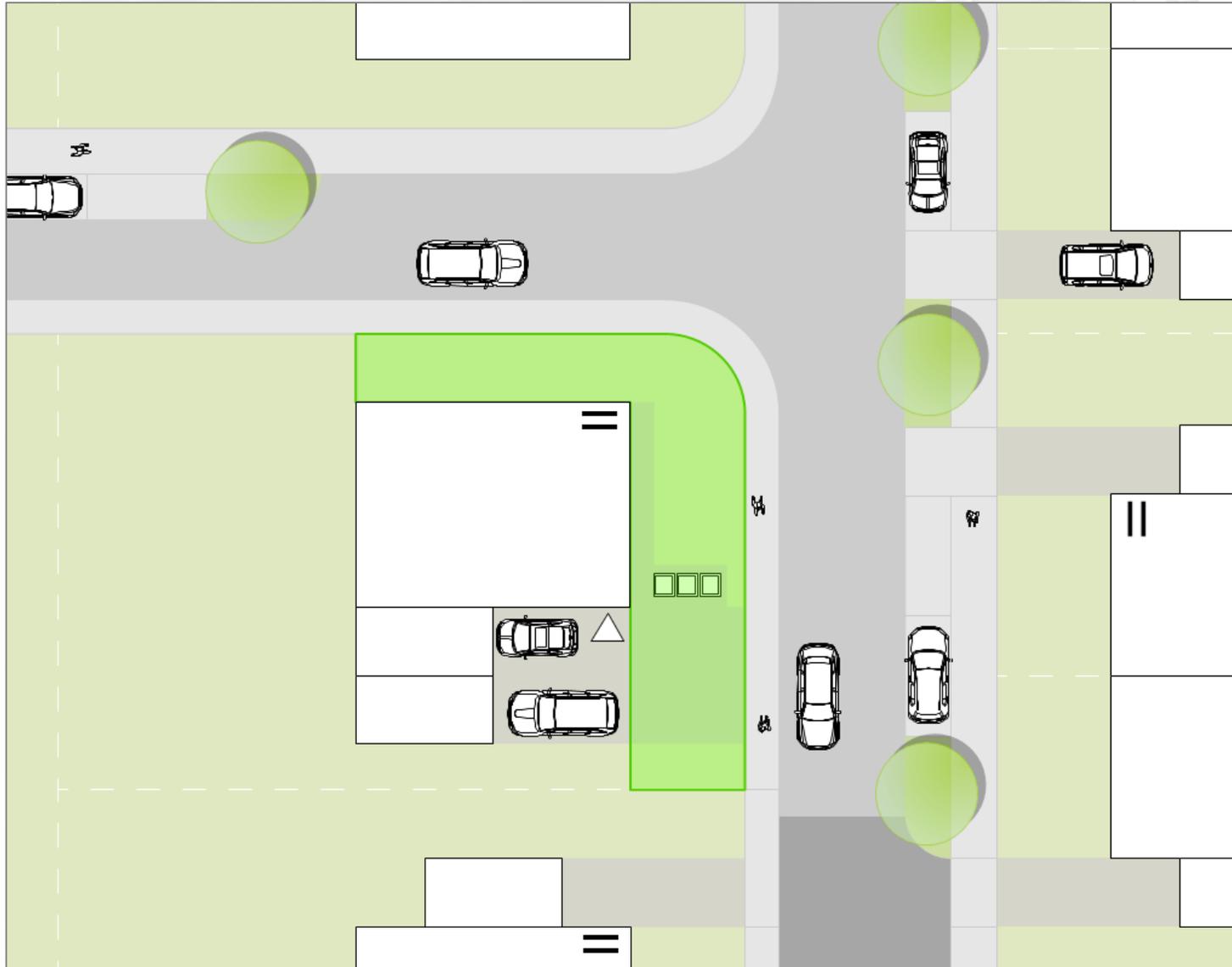
§ Garage/Carport/Stellplatz liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

AUF DEM RODE VORGÄRTEN

-  Wohngebäude
-  Garage/Carport
-  Baugrundstücke
-  befestigte Flächen



AUF DEM RODE VORGÄRTEN



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke



Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

§ Bei Einzelhäusern: max. 50% befestigte Flächen

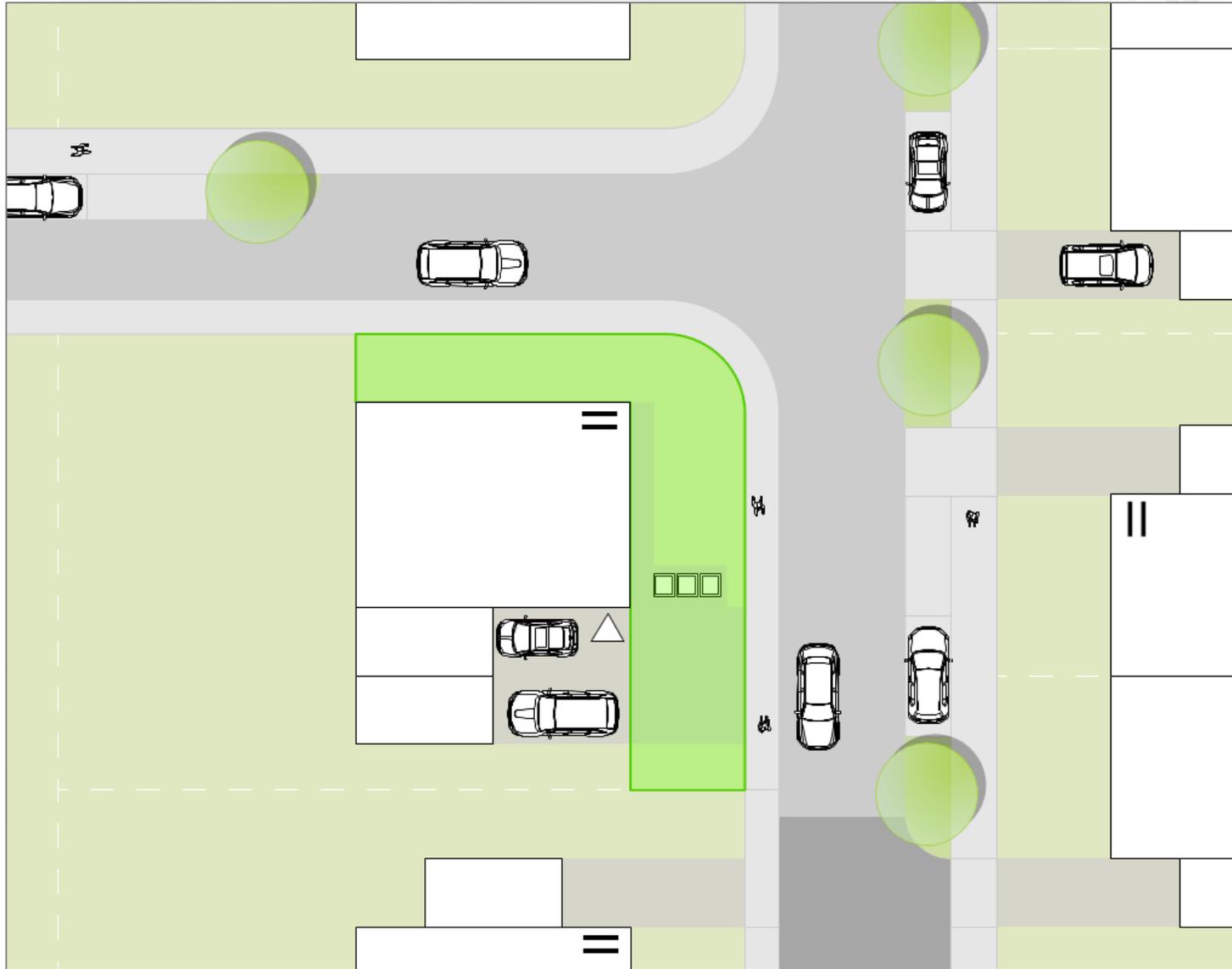
§ Bei Doppelhäusern: max. 60% befestigte Flächen

§ Restliche Flächen: wasserdurchlässig, begrünen, bepflanzen, dauerhaft erhalten



Rasen, Gräser, Stauden, Bodendecker, Rosen, Gehölze!

AUF DEM RODE VORGÄRTEN



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke

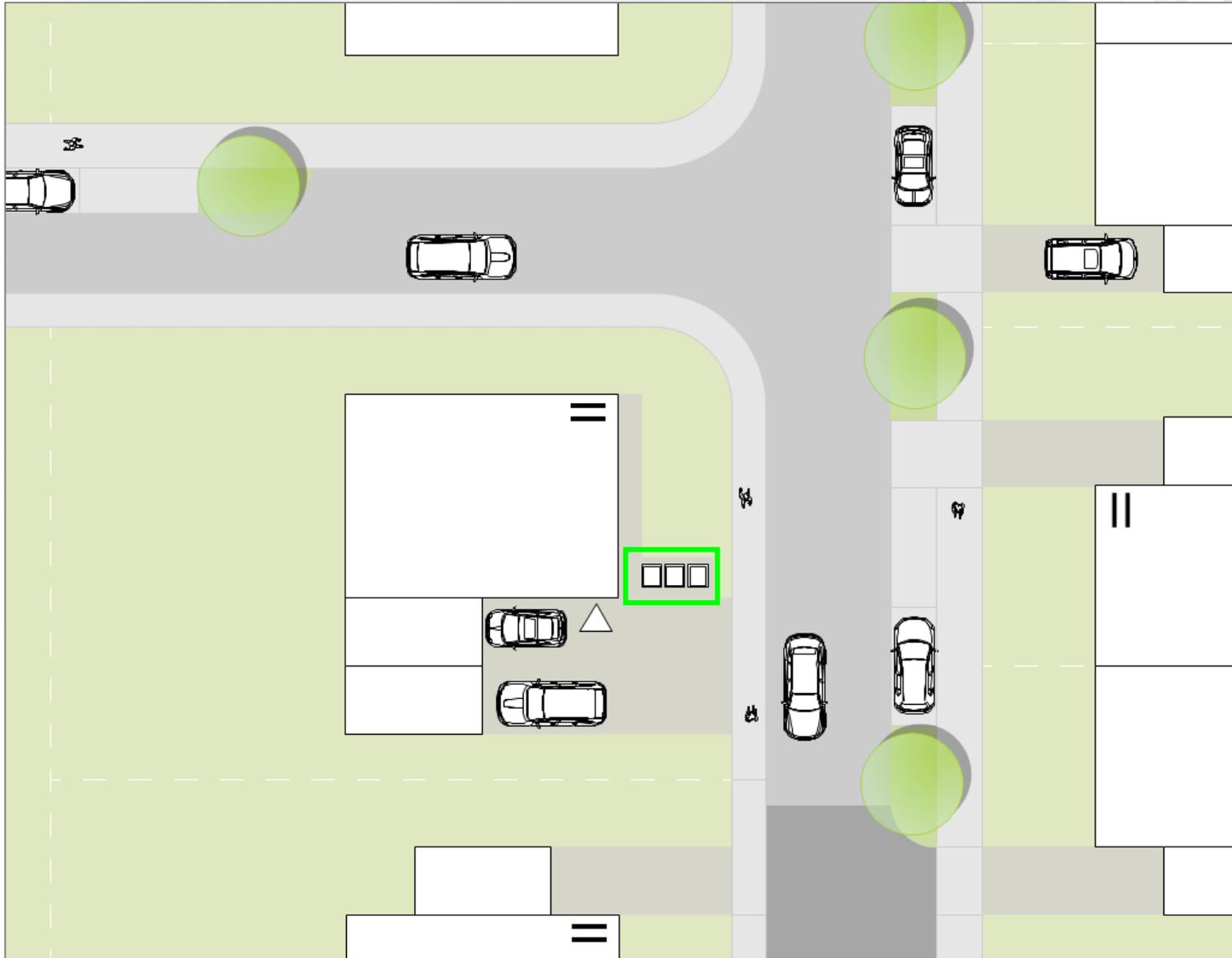


Grundstückszufahrten

Empfehlungen:

- Pflanzvorschläge Stauden und Bodendecker
 - Frauenmantel (*Alchemilla epipsila*)
 - Storchschnabel (*Geranium*)
 - Sonnenhut (*Rudbeckia*, *Echinacea purpurea*)
 - Fetthenne (*Sedum floriferum*, *Sedum hybridum*)
 - Goldnessel (*Laminum galeobolon*)
 - Kleines Immergrün (*Vinca minor*)
 - Duftpfeilchen (*Viola odorata*)
 - Efeu (*Hedera helix*)

AUF DEM RODE STANDORT FÜR MÜLLBEHÄLTER



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke

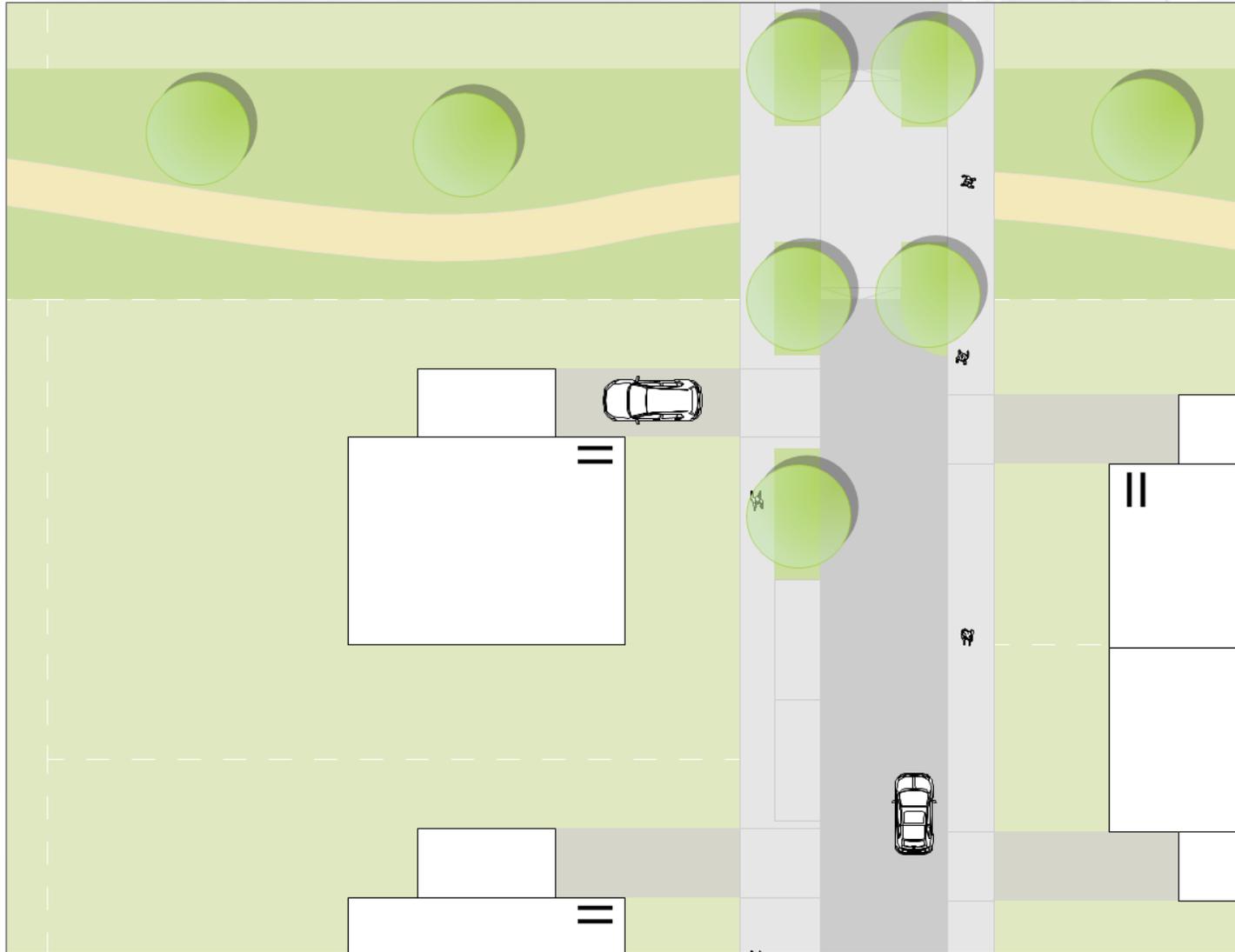


Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

§ Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftstellplätze sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen.

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke

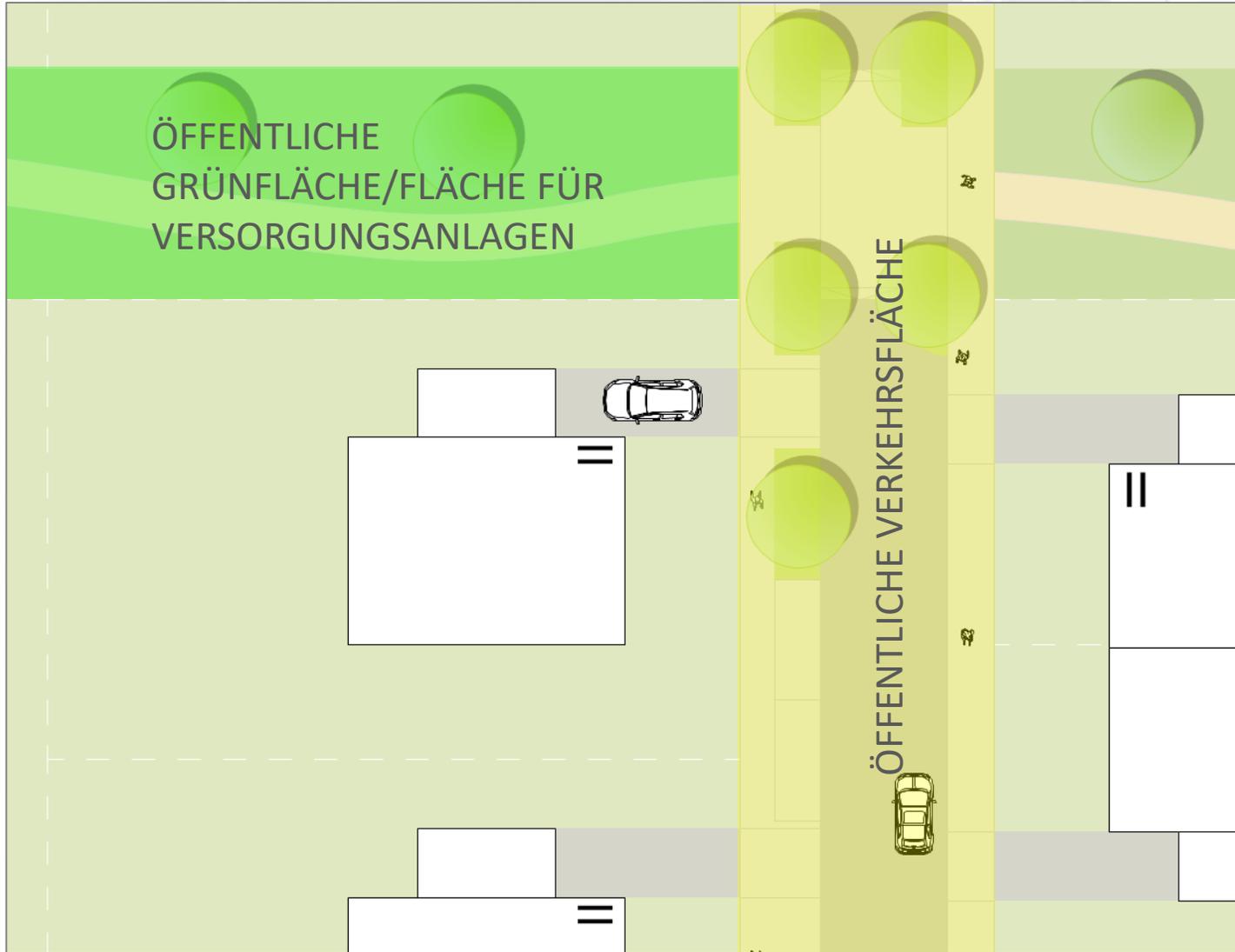


Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

- § Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig
- § Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke



Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

- § Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig.
- § Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke

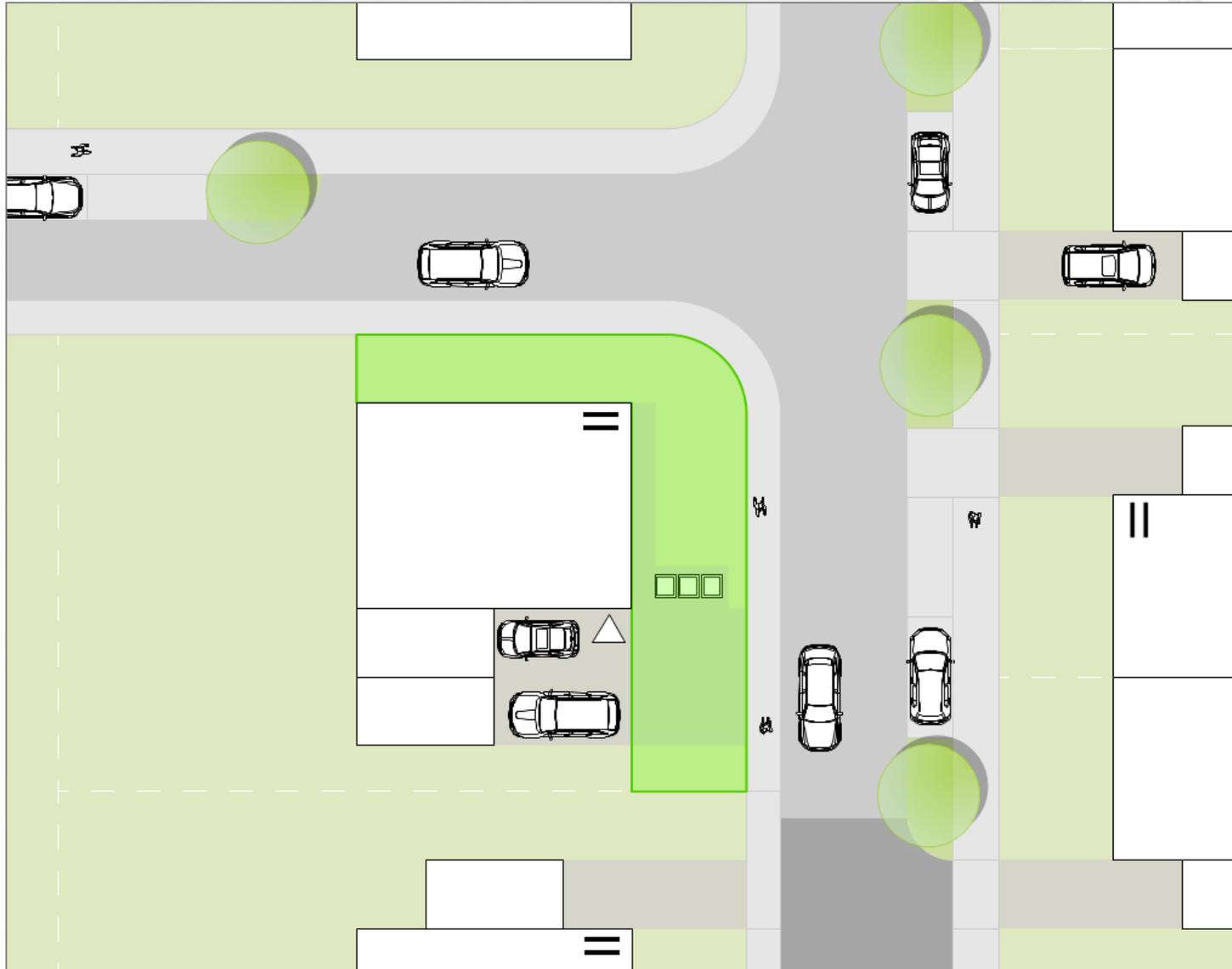


Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

- § Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig
- § Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke



Grundstückszufahrten

Festsetzungen:

- § Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig
- § Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke

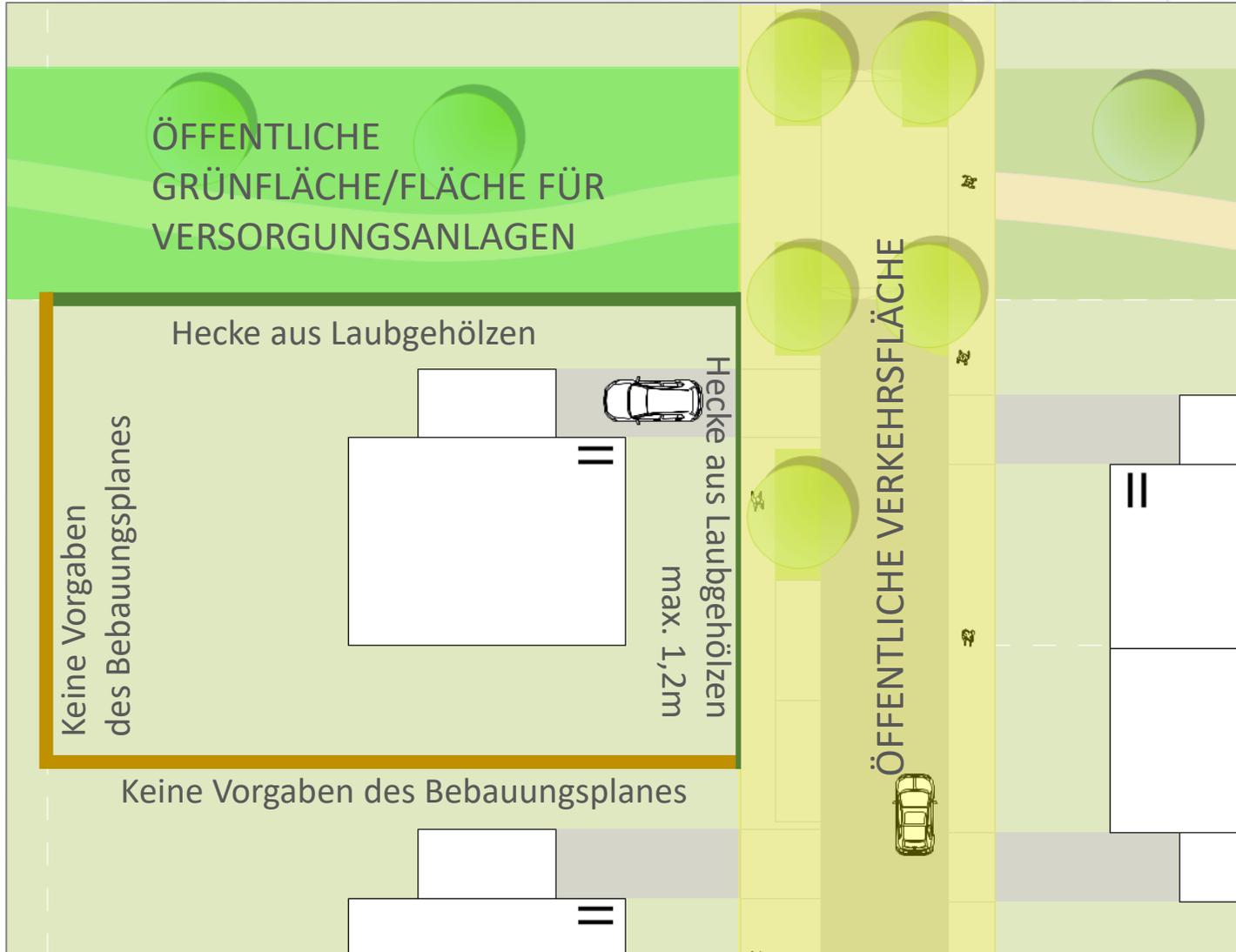


Grundstückszufahrten

Empfehlungen:

- Einfriedung an Grenzen zu privaten Wohngrundstücken auch als Hecke aus Laubgehölzen (zumindest in Teilbereichen)
- Keine Verwendung von in der Hecke stehenden Zäunen, zumindest Freihalten von ca. 10 cm über dem Boden für Kleintiere
- Pflanzenvorschläge:
 - Feldahorn (*acer campestre*),
 - Hainbuche (*capinus betulus*)
 - Rotbuche (*fagus sylvatica*)
 - Weißdorn (*crataegus monogyna*)
 - Liguster (*ligustrum vulgare*)
 - Berberitze (*Berberis* in Arten und Sorten)

AUF DEM RODE EINFRIEDUNG



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke



Grundstückszufahrten

Weitere gesetzliche Vorgaben:

§ Bauordnung NRW

§ Nachbarrechtsgesetz

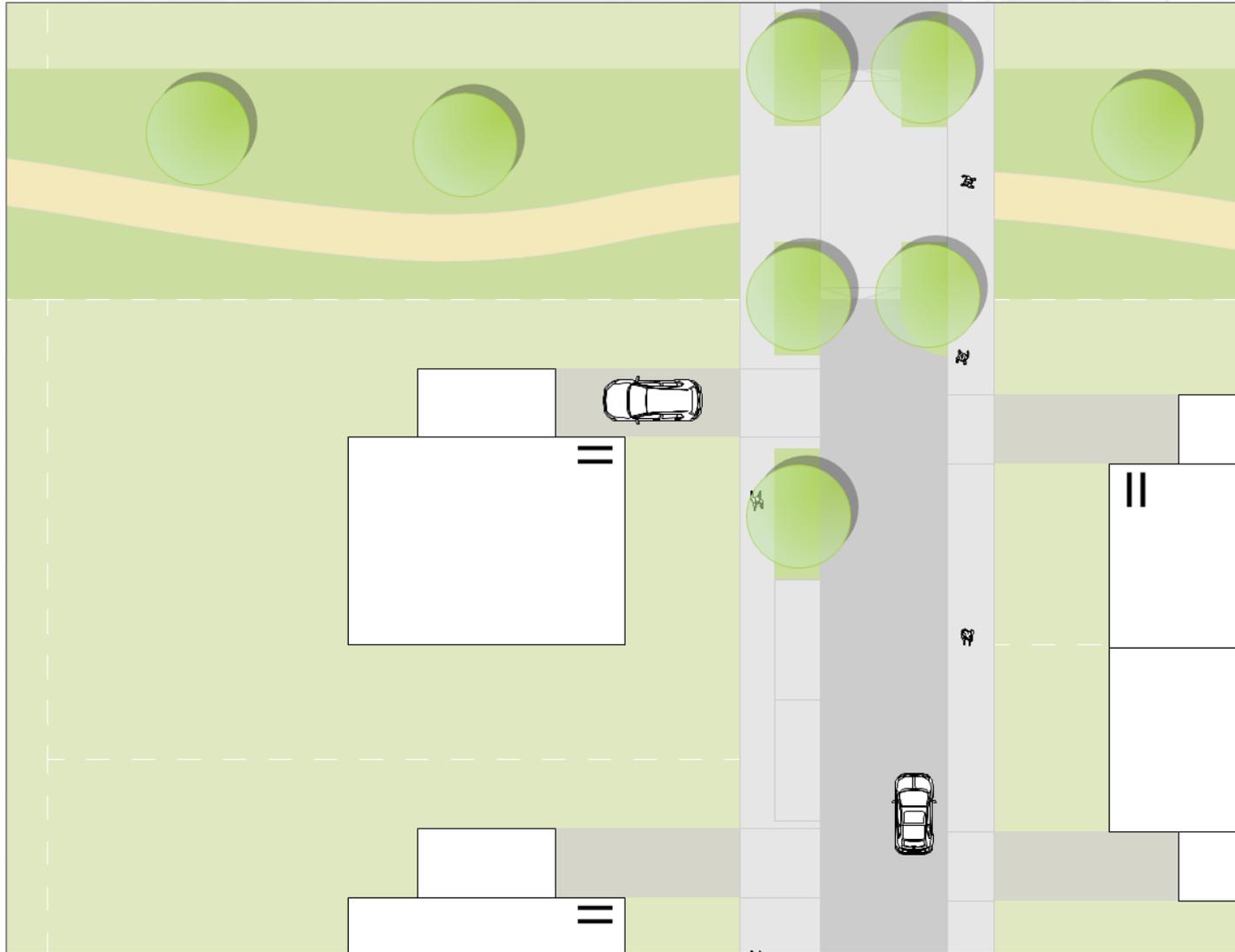
§ Bürgerliches Gesetzbuch

➔ Vorher informieren

➔ Mit dem Nachbarn abstimmen

➔ Im besten Fall: Gemeinsame Einfriedung

AUF DEM RODE HÖHENUNTERSCHIEDE AN DEN GRENZEN



Wohngebäude



Garage/Carport



Baugrundstücke



Grundstückszufahrten

Empfehlungen:

- Höhenunterschiede an den Grundstücksgrenzen sollten durch schiefe Ebenen, Böschungen oder Trockensteinmauern ausgeglichen werden. Diese Elemente sollten bepflanzt werden
- Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine sollte verzichtet werden

AUF DEM RODE BEBAUUNGSPLAN

BEI RÜCKFRAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

HERR ANDRE STADERMANN

02941-980416

andre.stadermann@stadt-lippstadt.de

➤ WEITERE INFORMATIONEN

<https://www.lippstadt.de/stadtraum/stadtentwicklung-und-bauen/bauleitplanung/rechtskraeftige-bauleitplaene/>

AUF DEM RODE BAUBERATUNG & BAUANTRAG

FÜR IHREN NEUBAU IST EIN BAUANTRAG BEI DER STADT LIPPSTADT ZU STELLEN

- IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR BAUBERATUNG UND BAUANTRAG BEIM FACHDIENST BAUORDNUNG:

FACHDIENSTLEITER

HERR FRITZ BURGHARDT

02941-980424

fritz.burghardt@stadt-lippstadt.de

SACHBEARBEITER

HERR BERND AHLKE

02941-980402

bernd.ahlke@stadt-lippstadt.de

- WEITERE INFORMATIONEN

<https://www.lippstadt.de/stadtraum/stadtentwicklung-und-bauen/bauen-und-baugenehmigungen/>