



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 318 Overhagen „Am Erlbusch“

Begründung

Teil I – Begründung

Verfahrensstand:
Rechtskraft
14.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ausgangssituation	5
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2. Auswahl, Lage und Beschreibung des Plangebiets	6
1.3. Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2. Allgemeine Planungsvorgaben	8
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	8
2.2. Landschaftsplan.....	9
2.3. Flächennutzungsplan.....	11
2.4. Bebauungsplan / Ergänzungssatzung.....	12
2.5. Planverfahren	12
2.5.1. Verfahrensablauf	12
3. Ziele und Zwecke der Planung	13
4. Planinhalte	14
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	15
4.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ).....	16
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse.....	16
4.2.4. Höhe baulicher Anlagen.....	16
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.3.1. Bauweise und Anzahl der Wohnungen	18
4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze	19
4.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche - Baulinien	19
4.4. Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen.....	20
4.5. Verkehrsflächen	21
4.6. Grünflächen.....	21
4.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
4.7.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB.....	23
4.7.2. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr.25b BauGB.....	23
4.8. Gestaltungsvorschriften	24
4.8.1. Dachform und Dachneigung	24
4.8.2. Vorgärten	25
4.8.3. Einfriedungen.....	27
4.9. Sonstige Festsetzungen	28
4.9.1. Straßengradienten	28
4.9.2. Höhenlage Grundstücke.....	28
5. Verkehr.....	29
5.1. Äußere Erschließung.....	29
5.2. Öffentlicher Nahverkehr.....	29
5.3. Fuß- und Radverkehr	29

6. Ver- und Entsorgung.....	29
6.1. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen	29
6.2. Versorgung	30
6.3. Abwasserentsorgung	30
6.3.1. Schmutzwasser	30
6.3.2. Niederschlagswasser	30
6.3.3. Abfallentsorgung.....	31
7. Belange der Umwelt	31
7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	31
7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	32
7.3. Bodenschutz	32
7.4. Flächenschutz	32
7.5. Immissionsschutz	34
7.6. Artenschutz	35
7.7. Hochwasser und Hochwasserschutz	35
7.8. Klima	37
7.9. FFH-Gebiet „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“	37
8. Sonstige Belange	37
8.1. Kultur- und Sachgüter.....	37
8.2. Denkmalschutz / Archäologie	39
8.3. Landwirtschaft.....	39
8.4. Altlasten	39
9. Nutzungs- und Flächenbilanz.....	40
10. Weitere Hinweise	41
11. Literaturverzeichnis	43
12. Rechtsgrundlagen	44

1. Planungsanlass und Ausgangssituation

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Eigenbedarf an Wohnbauflächen in Overhagen

In Overhagen zeichnet sich eine ansteigende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Ortsbevölkerung ab. Dieser Anstieg wird im Wesentlichen durch zwei Bevölkerungsgruppen generiert.

Zum einen handelt es sich um junge Familien, die auf der Suche nach dem eigenen Zuhause in der direkten Umgebung des bisherigen Wohnortes sind. Für diese Zielgruppe soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage, insbesondere zur Schaffung von Einfamilienhäusern, entstehen.

Zusätzlich besteht die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen sowie gefördertem Wohnraum im Mehrfamilienhausbau, die ebenfalls durch diesen Bebauungsplan berücksichtigt und als zusätzliche Wohntypologie ermöglicht werden soll.

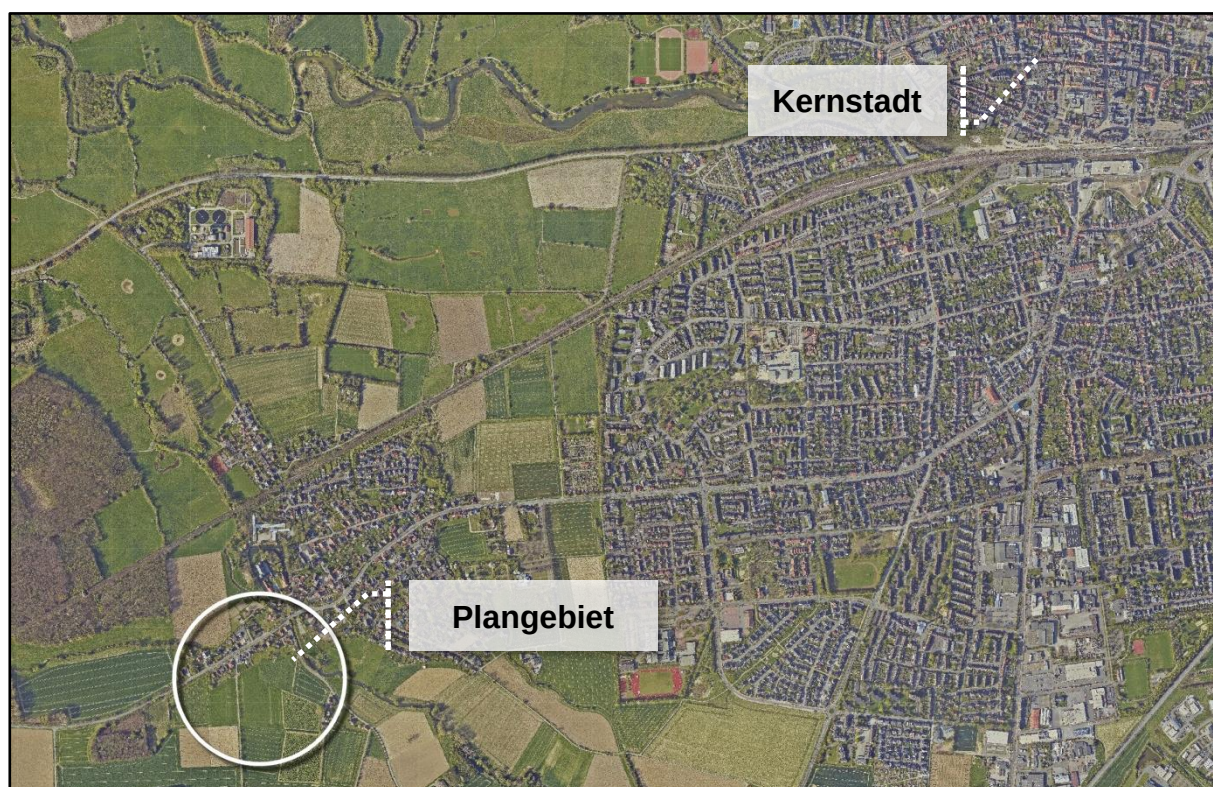


Abbildung 1: Overhagen und die Kernstadt von Lippstadt (Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)

Weil die letzten größeren Baugebietsausweisungen bereits mehrere Jahrzehnte zurückliegen und es - außer vereinzelten Baulücken - keine nennenswerten Bauflächenreserven mehr gibt, besteht der Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Zur Entwicklung von Overhagen soll daher durch das Aufstellen des Bebauungsplans Nr. 318 „Am Erlbusch“ die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines neuen Wohngebiets geschaffen werden.

1.2. Auswahl, Lage und Beschreibung des Plangebiets

Overhagen liegt circa 2,5 Kilometer südwestlich der Lippstädter Innenstadt und ist weniger als einen Kilometer vom Siedlungsrand der südlichen Kernstadt entfernt. Overhagen selbst verfügt lediglich über ein minimales Angebot an Infrastrukturen, ist räumlich und funktionell aber eng mit der südlichen Kernstadt verwoben. Die dort vorhandenen Versorgungsangebote sind über die Overhagener Straße / „Nepomukstraße (L 636)“ sowie verschiedene Fuß-, Rad- und Feldwege gut zu erreichen.

Während der Siedlungsschwerpunkt von Overhagen vorrangig auf die Flächen östlich der Gieseler entfällt, befindet sich das Plangebiet westlich des Fließgewässers. Dieser Standort ist weitestgehend frei von Restriktionen und die Flächenverfügbarkeit ist gesichert, sodass eine zügige Umsetzung der Planungen möglich ist. An anderen Stellen in Overhagen hat das Siedlungswachstum bereits die Grenzen umliegender Landschaftsschutzgebiete und Naturräume erreicht. Verbleibende Alternativstandorte sind entweder durch Hochwasserereignisse der Gieseler gefährdet oder aufgrund der bisherigen klimatischen und / oder ökologischen Funktion der Flächen ungeeignet.

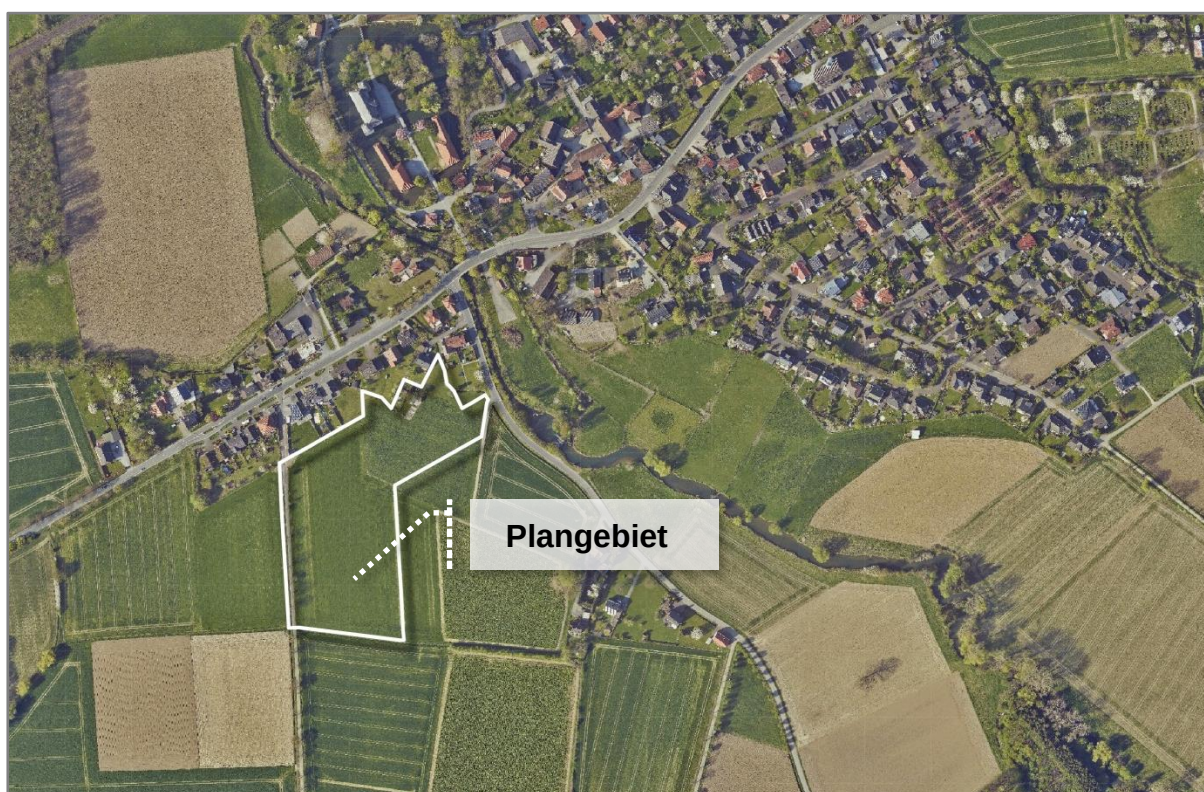


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)

Der Bereich des Plangebietes zwischen „Glaseweg“ und „Am Erlbusch“, angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der „Nepomukstraße (L 636)“ weist vor diesem Hintergrund das geringste Konfliktpotenzial auf und soll daher für die Entwicklung von

zusätzlichem Wohnbauland in Overhagen herangezogen werden. Durch das Mittel der Bauleitplanung soll der brüchige Siedlungsrand in diesem Bereich arrondiert und durch die Ausweitung der Siedlungsfläche der bauliche Schwerpunkt verstärkt werden. Der gesamte Bereich westlich der Gieseler kann somit einen Bedeutungszuwachs erfahren und der bisherige Charakter eines Straßendorfes abgemildert werden.

Das Umfeld des Plangebiets wird weitestgehend zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Bei der im Norden anschließenden Wohnbebauung entlang der Nepomukstraße handelt es sich hauptsächlich um Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

Die Flächen, die Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind, werden ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Darüber hinaus werden im nördlichen Bereich vereinzelte - für Wohnzwecke genutzte - Grundstücke einbezogen, die sich aufgrund der Grundstückstiefe für eine rückwärtige Bebauung im hinteren Grundstücksbereich eignen.

Das Gelände fällt ausgehend von der südwestlichen Ecke des Plangebiets in Richtung Nordosten hin zur Giesler um etwa 2,5m ab. Somit liegen die tiefsten Bereiche des Plangebiets teilweise innerhalb von Gebieten, die durch technische Hochwasserschutzeinrichtungen bis zu einer Wassertiefe von 1,0 m geschützt sind.

Neben der Nepomukstraße, die von überörtlicher Bedeutung für die Erschließung des Plangebiets ist, werden die, an die Nepomukstraße anbindenden, Straßen „Am Erlbusch“ und „Glaseweg“ zur Feinerschließung des Plangebiets genutzt.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 Overhagen „Am Erlbusch“ wird im Norden definiert durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 286, 287, 288, 282, 151 und 150. Die Flurstücke 247 und 26 werden teilweise mit einbezogen. Die östliche Grenze verläuft entlang der Grabenparzelle 111, der Straßenparzelle 739 „Glaseweg“ sowie entlang der privaten Flurstücke 109, 110 und der privaten Wegeparzellen 289 und 49. Im weiteren Verlauf wird der Geltungsbereich durch eine parallel zur nördlichen Grenze verlaufende Linie definiert. Diese verläuft

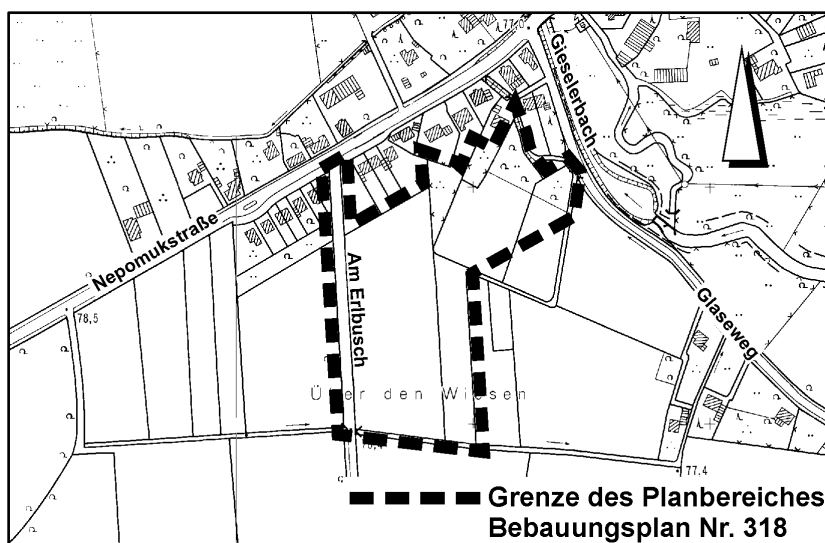


Abbildung 3: Abgrenzungsplan (Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)

ausgehend vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 44, 46 und 47 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 289.

Anschließend folgt der Geltungsbereich den Flurstücken 46 und 108, die im südöstlichen Bereich angrenzen.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenparzelle 54 bis zum Schnittpunkt mit der Straßenparzelle 271 „Am Erlbusch“ begrenzt. Ausgehend von diesem Schnittpunkt entsteht die Grenze des Geltungsbereichs durch das Ziehen einer senkrechten Linie bis zur gegenüberliegenden Grenze des Flurstücks 270 im Westen. Zusätzlich zum Flurstück 270 wird der Geltungsbereich im Westen durch die Flurstücke 269 und 286 begrenzt.

Demnach sind folgende Flurstücke Bestandteil dieser Bauleitplanung: 283, 43 und 44 sowie Anteile der Flurstücke 271 „Am Erlbusch“, 247, 26, 47 und 290. Alle Gemarkung Overhagen, Flur 6.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich umfasst somit ca. 2,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich kann dem obenstehenden Abgrenzungsplan entnommen werden.

2. Allgemeine Planungsvorgaben

Zum Verständnis des Bebauungsplans werden im Folgenden jene Aussagen übergeordneter Planungen dargestellt, die eine Anpassungspflicht des Bebauungsplans begründen oder in die Abwägung einzustellen sind.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Overhagen wird im Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ des gültigen „Regionalplans Arnsberg¹“ als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ ausgewiesen, da in der Regel Ortschaften erst ab 2.000 Einwohnern als „allgemeiner Siedlungsbereich“ erfasst und dargestellt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohnbaugebietes durch Aufstellen dieses Bebauungsplanes führt somit zunächst zu einem Konflikt mit dem „2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Demnach hat die Siedlungsentwicklung der Gemeinden sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Durch Bekanntmachung am 23.07.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW (Ausgabe 2019, Nr. 15) ist die Änderung des LEP NRW in Kraft getreten, die eine Siedlungsentwicklung auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ermöglicht. Hierzu wurde das „2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ eingefügt. Demnach ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter (1) *Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung* und des (2) *Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche* eine (3) *bedarfsgerechte*, an (4) *die vorhandene Infrastruktur angepasste* Siedlungsentwicklung möglich.

¹ vgl. Bezirksregierung Arnsberg 2012

Die Änderung des LEP NRW wird damit begründet, dass ländliche Regionen und Ballungsräume gleichwertige Entwicklungschancen erhalten sollen. Dazu erhalten die Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurück. Sie können bedarfsgerechter auch in Ortschaften mit weniger als 2 000 Einwohnern neue Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen darstellen.

Sowohl die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung als auch der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft trägt der Bebauungsplan zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes und somit zur Landschaftsentwicklung bei. Ebenso wurde der Wegfall landwirtschaftlicher Nutzfläche berücksichtigt, der aufgrund der hohen Wohnraumbedarfe in Overhagen und der Gesamtstadt jedoch erforderlich und somit zu rechtfertigen ist.

Die Bedarfe nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Overhagen lassen sich unter anderem anhand der bisherigen Baulandanfragen nachweisen. Bereits vor Beginn des Verfahrens zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes liegen der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL) etwa 60 Anfragen vor. Die gemäß der Rahmenplanung entstehenden 30 Baugrundstücke decken somit lediglich die Hälfte der bereits bestehenden Nachfrage. Gleichzeitig entspricht die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Overhagen der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Somit wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Die in Overhagen vorhandenen Infrastrukturen reichen zur Versorgung des Plangebietes aus. Ein Ausbau technischer oder sozialer Infrastrukturen ist aufgrund der geringen Anzahl an möglichen Einwohnern im Plangebiet nicht erforderlich.

Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung in den im regionalplanerisch festgelegten Ortsteil Overhagen gemäß „2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ LEP NRW vorliegen und der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

2.2. Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West“² des Kreis Soest vom Dezember 2006 ist das Plangebiet Bestandteil des Festsetzungsraumes D.2.24 „Land und forstwirtschaftliche Flächen im Bereich Herringhausen und Overhagen“ sowie des Entwicklungsraumes ER 2.13.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

² vgl. Kreis Soest 2006

1. Erhöhung des Anteils bodenständiger Laubgehölze und Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung
2. Neuanlage von gliedernden Gehölzstrukturen
3. Anlage von Säumen, Feldrainen und Ackerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet C.2.21 „Erlenholz“ an. Schutzzweck dieses Landschaftsraumes ist die Sicherung seiner „Bedeutung als Vernetzungs- und Rückzugsraum“, sowie „der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen wie Waldbereichen, Einzelbäumen, Feldgehölzen und Hecken“.

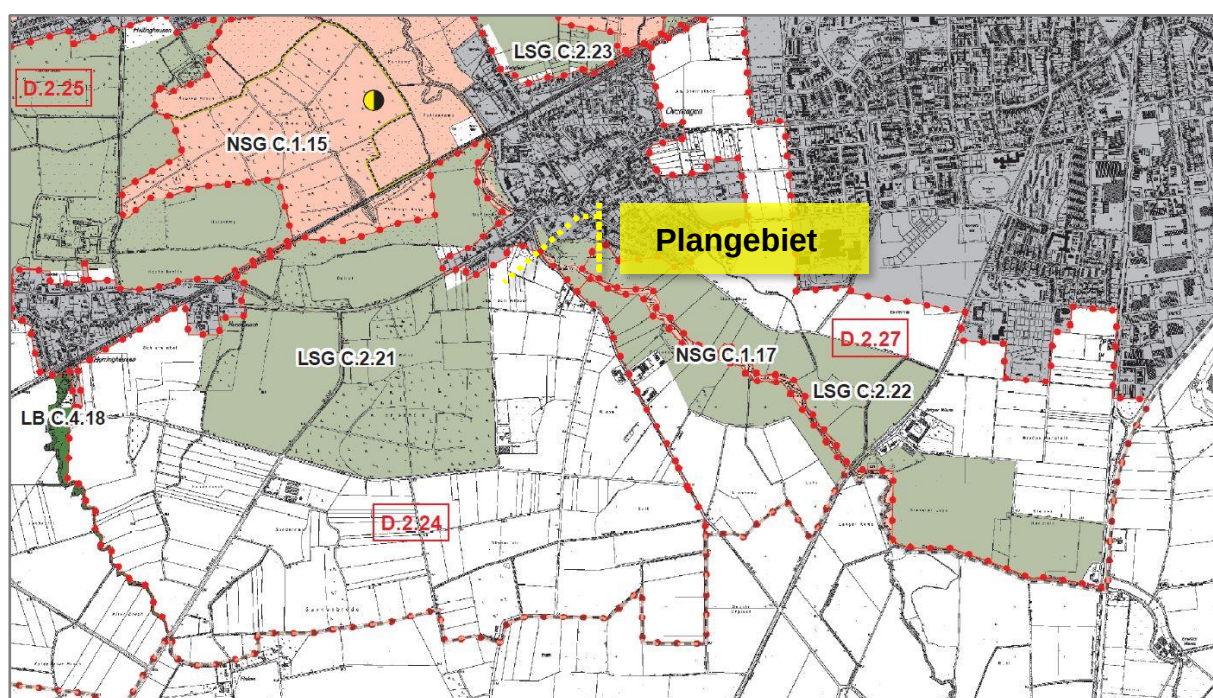


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan I "Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde" (Kreis Soest, 2003)

Östlich des Geltungsbereichs und der Straße „Glaseweg“ ist das Naturschutzgebiet C.1.17 „Gieseler“ festgesetzt. Das Fließgewässer und die zugehörige Auenlandschaft wird vorrangig mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der natürlichen Lebensräume und Vorkommen wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Darüber hinaus ist das genannte Naturschutzgebiet integriert in das Natura 2000 Gebietsnetz und von Bedeutung für verschiedene, schützenswerte Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat- (FFH) und Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft.

2.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die, von diesem Bebauungsplan betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dar. Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht der planerischen Absicht des Bebauungsplans.

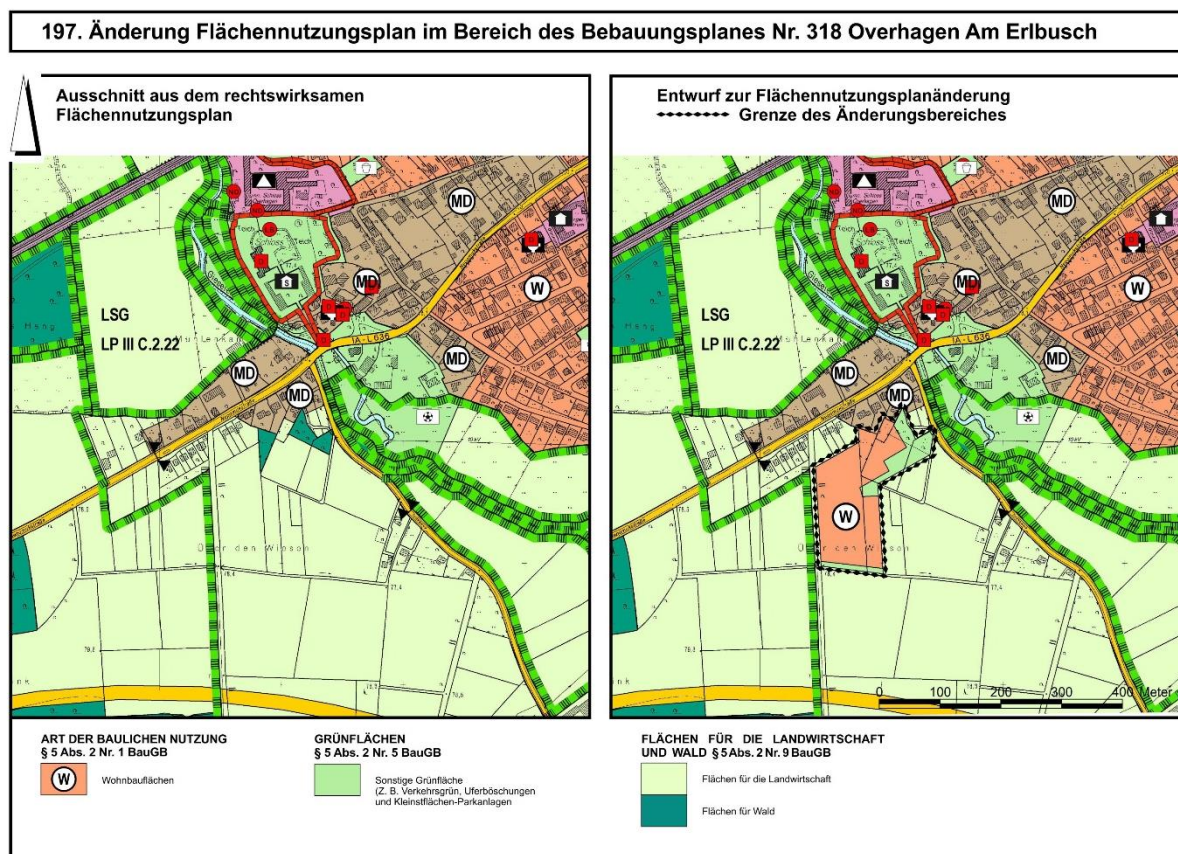


Abbildung 6: Gegenüberstellung der wirksamen (links) und der geplanten (rechts) Darstellung im Flächennutzungsplan

Aus diesem Grund wird die 197. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen sowie sonstigen Grünflächen für das Plangebiet.

2.4. Bebauungsplan / Ergänzungssatzung



Abbildung 7: Ausschnitt aus der erweiterten Abrundungssatzung „Stadtteil Overhagen“
(Stadt Lippstadt, Februar 1997)

Innerhalb der einbezogenen Wohnbauflächen sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen.

Zudem werden auf den privaten Grundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in diesem Bereich erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

2.5. Planverfahren

2.5.1. Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 Overhagen „Am Erlbusch“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 14.05.2019 ein Bürgergespräch in Overhagen statt. Ergänzend wurde ein zusätzlicher Beteiligungszeitraum vom 15.05.2019 bis zum 29.05.2019 eingeräumt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 15.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden

In der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB statt.

In der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

3. Ziele und Zwecke der Planung



Abbildung 8: Ansicht des Baugebiets

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) die Ausweisung eines Neubaugebietes am Ortsrand von Overhagen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes durch Einzel- und Doppelhäuser, um vorrangig die lokale Baulandnachfrage nach Einfamilienhäusern zu befriedigen.

Als Ergänzung soll in einem Teil des Plangebiets auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um Wohntypologien auch für den Bedarf weiterer Nachfragegruppen anbieten zu können. Durch entsprechende Festsetzungen soll ein gleichermaßen städtebaulich angepasstes sowie nachfrageorientiertes Wohnraumangebot entstehen. Entsprechend der Entwurfsplanung „Overhagen – Am Erlbusch“ entstehen durch das Aufstellen des Bebauungsplans etwa 30 Wohneinheiten im Einfamilien- und Doppelhausbau sowie 10 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau.

Die Verfügbarkeit der betroffenen, bisher landwirtschaftlichen genutzten Flächen erlaubt zudem eine schnelle Umsetzung der Planung.



Abbildung 9: Entwurfsplanung „Am Erlbusch“

Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende städtebauliche Ziele für das Baugebiet ab:

1. Schaffung von Wohnbauland mit einem bedarfsorientierten, differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Nachfrage in Overhagen,
2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke,
3. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Overhagen,
4. Sicherung eines ortstypischen Anteils an privaten und öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung des Plangebiets
5. Berücksichtigung der Belange der Umwelt insbesondere des Hochwasserschutzes und des Landschafts- und Naturschutzes.

Von der Ausweisung neuer Baugebiete profitiert letztlich der gesamte Ortsteil. Die Sicherung und Entwicklung der lokalen Wohnbevölkerung, sichert auch das lokale Angebot infrastruktureller Einrichtungen, wodurch Attraktivität und Vitalität des Ortes erhalten bleiben.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das geplante Neubaugebiet wird mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung der umgebenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig werden Konfliktpotenziale unterschiedlicher Nutzungsarten sowie nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete ausgeschlossen, beziehungsweise minimiert werden.

Abweichend vom Katalog der gem. § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gem. Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

Im Bereich des geplanten Baugebietes werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen*

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohnbereiches führen würden.

Die städtebaulich sinnvollen Rahmenbedingungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind im Plangebiet nicht gegeben. Geeignete Standorte für diese Nutzungen zeichnen sich vor Allem durch eine hohe Zentralität aus.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, weil betriebliche Notwendigkeiten die Verfügbarkeit großer Grundstücke voraussetzen. Die angestrebte Kleinteiligkeit dient der Erzeugung eines einheitlichen und zusammenhängenden Siedlungsraumes. Dieser Eindruck würde durch weitläufige, mindergenutzte Grundstücke gestört werden.

Weil das Plangebiet keine Straße von überörtlicher Relevanz aufweist, wäre eine Tankstelle in diesem Bereich deplatziert, da diese an stark frequentierten Straßen besser platziert ist. Insofern kann auf die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungsart verzichtet werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für diesen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO für das WA1, WA2 und WA3 auf 0,3 sowie für das WA4 auf 0,4 festgesetzt. Für die Grundstücke im WA1, WA2 und WA3 ist zudem ein sog. Doppelhausbonus festgesetzt, der bei der Errichtung von Doppelhäusern ausnahmsweise eine GRZ von 0,4 zulässt, um eine flächensparende Doppelhausbebauung zu fördern, die aufgrund der Grundstücksverhältnisse unter Umständen zur Realisierung einer GRZ von 0,4 erfordert.

Weiterhin wird für das WA4 ein sog. Tiefgaragenbonus festgesetzt, der eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung an der Geländeoberfläche begrünter Tiefgaragen auf bis zu 0,8 ermöglicht. Die Festsetzung dient der Förderung der Errichtung begrünter Tiefgaragen, welche zu einer höheren städtebaulichen Qualität der Bebauung, einer höheren Wohnqualität und einer besseren Grundstücksausnutzbarkeit führen. Die dauerhafte Begrünung der Anlage stellt eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon auch ökologisch positive Effekte ausgehen, die diese Überschreitung rechtfertigen.

Die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 im WA1, WA2 und WA3 erfolgt vor dem Hintergrund der naturräumlichen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung. Im

Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft sollen dauerhaft hohe Grünanteile auf den Grundstücken und damit eine intensive Durchgrünung des Quartiers gesichert werden.

4.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Um dem Anspruch des harmonischen Einfügens der Planung in die Umgebung gerecht zu werden, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA1 und WA2 gem. § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO - bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise – auf 0,6 und im WA4 auf 0,8 festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen durch entsprechende Festsetzungen zu ermöglichen, erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Bebauung und ermöglicht hohe Wohnflächenanteile ohne zusätzliche Grundflächen zu versiegeln.

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Im WA1 und WA4 sind gemäß Festsetzungen zwingend zwei Geschosse zu errichten. Die Bindung an zwei Geschosse erfolgt mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und Gliederung des Straßenraumes, indem das Nebeneinander von deutlich unterschiedlichen Gebäudehöhen vermieden wird. Insbesondere die direkte Nähe zum WA4 und den dort zulässigen Gebäudehöhen bedingt ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung im WA1. Gleichzeitig sollen durch die zwingende zweigeschossige Bauweise der Quartierseingang und die Straßenaufweitung im Bereich des Wendehammers städtebaulich akzentuiert und durch erkennbare Raumkanten gefasst werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) wird gem. § 16 (2) Nr.3 BauNVO das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung dem Bestand entlang der Nepomukstraße anpasst bzw. unterordnet. Ortsuntypische Gebäude großer Höhe, die Verschattungsproblematiken verursachen könnten oder eine Fremdkörperwirkung erzielen, werden dadurch ausgeschlossen. Da auch ein niedriges Gebäude mit lediglich einem Geschoss dem Ortsbild entspricht, wird auf die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit verzichtet, sodass eine Abnahme der städtebaulichen Dichte zum Siedlungsrand hin möglich ist.

Im WA3 darf maximal ein Vollgeschoss errichtet werden. Die Festsetzung soll zu einer Höhenstaffelung der Bebauung im Plangebiet führen, indem die Dichte zum Siedlungsrand hin abnimmt. Der Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum soll möglichst fließend gestaltet werden, sodass sich das Wohnquartier nicht nur der Bebauung anpasst, sondern sich auch in die Landschaft einfügt.

4.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Trauf-, First-, Sockel- bzw. Gebäudehöhen in Rückkopplung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke führen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Planungsziele „Schaffung von Wohnbauland mit einem bedarfsorientierten, differenzierten An-

gebot an Wohnformen zur Deckung der Nachfrage in Overhagen und Lippstadt“, „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke“ und „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Overhagen“.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die im WA festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteerschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Sockelhöhe

Aufgrund der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse wird eine Heraushebung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) auf 0,40 m über aktueller Geländeoberkante (GOK) empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass diese empfohlene Höhe durch die im weiteren Verfahren festzusetzende Straßengradiente bereits sichergestellt wird. Um überhöhte Sockelgeschosse zu vermeiden, wird die maximale Sockelhöhe für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf 0,50 m festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (WA1, WA2)

Die maximale Firsthöhe wird im WA1 und WA2 auf 9,50 m und die maximale Traufhöhe auf 7,00 m festgesetzt. In der Kombination mit den Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Dachform und Dachneigung soll die Entstehung eines einheitlichen Straßenraums aus zweigeschossigen Gebäuden im WA1 garantiert, beziehungsweise im WA2 ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird textlich ergänzt, dass die maximal zulässige Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach im WA1 der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht. Durch die Ergänzung wird die Entstehung nutzbarer Wohnflächen unabhängig von der gewählten Dachform im Wesentlichen auf die zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Ein ansonsten potenziell zu realisierendes oberstes Geschoss könnte insbesondere bei Gebäuden mit Flachdach dem gegenseitigen Gebot der Rücksichtnahme entgegenlaufen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Gebäude im Plangebiet sich den Gebäudehöhen im Umfeld anpassen und eine Überhöhung durch die Errichtung mehrerer Staffelgeschosse ausgeschlossen wird. Im Plangebiet führen die Festsetzungen dazu, dass die gegenseitige Rücksichtnahme angrenzender Grundstücke zumindest hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen bereits gewährleistet ist.

Allgemeines Wohngebiet 3 (WA3)

Im WA3 wird - in Wechselwirkung zur festgesetzten Anzahl zulässiger Vollgeschosse - die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 9,00 m mit dem Ziel festgesetzt, dass die baulichen Anlagen zum Siedlungsrand kleiner werden. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen eine effiziente Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ohne ein zusätzliches Vollgeschoss darzustellen.

Allgemeines Wohngebiet 4 (WA4)

Im WA 4 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt. Hierdurch soll die Realisierung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem zusätzlichen obersten Geschoss im Sinne der planerischen Ziele gefördert werden.

Da das WA4 von öffentlichen Flächen umgeben ist und dadurch einen zusätzlichen Abstand zu angrenzenden Baugebieten hat, kann und soll an diesem Standort ein zusätzliches Geschoss errichtet werden können. Damit dieses oberste Geschoss allerdings nicht die räumliche Wirkung eines weiteren Vollgeschosses entfalten kann, wird zudem festgesetzt, dass im WA 4 ein oberstes Geschoss zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden muss. Für Bereiche des Treppenhauses oder möglicher Fahrstühle kann auf das Zurücksetzen verzichtet werden.

Durch diese Festsetzungen kann die maximal zulässige Anzahl von fünf Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die städtebauliche Integration der Baukörper erreicht werden. Gleichzeitig wird ein harmonischer Übergang zu den Trauf- und Firsthöhe zur angrenzenden Bebauung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme abgesichert.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Entsprechend des Planungsanlasses soll durch das Aufstellen des Bebauungsplans vorrangig die Nachfrage nach familienorientierten Wohnungen im Einfamilienhaussegment befriedigt werden. Daher wird für die Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 festgesetzt, dass Gebäude ausschließlich in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Sowohl in unmittelbarer Umgebung als auch in Overhagen bestimmen diese Bebauungstypologien das Ortsbild. Die Festsetzung soll zum einen die eingangs formulierte Planungsabsicht zur Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sicherstellen und zum anderen den „genius loci“ fortzuschreiben. Vor allem vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, da Hausgruppen, die im Rahmen der offenen Bauweise ansonsten zulässig wären, zu einer ortsfremden städtebaulichen Körnung und Dichte führen würden.

Im WA4 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind allerdings ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die höhere Anzahl

maximal zulässiger Wohneinheiten im WA4 zielt darauf ab, an diesem Standort die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Wechselwirkung aus der Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude und der Festsetzung von Einzelhäusern soll die Entstehung kompakter Baukörper gefördert werden, damit auch diese sich harmonisch in den Siedlungsraum einfügen. Die zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vorgesehene Fläche des WA4 eignet sich insbesondere aufgrund von Lage, Ausrichtung und Größe für diese Bebauungstypologie.

4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Mit dem Ziel der einheitlichen und effizienten Einteilung sowie Ausnutzung der Grundstücke, werden die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird ein räumlicher Rahmen für Vorgartenzonen, Gebäudefluchten und rückwärtige Freiflächen vorgegeben und die Entstehung qualitativer öffentlicher Räume sowie geschützter privater Bereiche begünstigt.

Analog zu den Regelungen des § 6 BauO NRW wird in den WA1, WA2 und WA3 ein Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen festgesetzt. Die Festsetzung fördert die Entstehung eines einheitlichen Straßenraums durch begrünte Vorgärten, indem bauliche Anlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen werden. Im WA4 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Angesichts der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im WA4 soll dadurch ein zusätzlicher Abstand zwischen Straßenraum, Gebäude und gegenüberliegender Bebauung gesichert werden.

In Abhängigkeit der jeweiligen Grundstückverhältnisse werden die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1, WA2 und WA3 mit einer Tiefe von 16,00 m beziehungsweise 17,00 m festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz vor Verschattung und direkter Einsicht in benachbarte Gärten. Im Rahmen dieser Festsetzung ist individuelle Flexibilität bei Größe und Stellung der Baukörper gegeben und gleichzeitig der Rahmen zur Entstehung ruhiger und geschützter Garten- und Grünbereiche abgesteckt.

Da im WA4 die Realisierung von Mehrfamilienhäusern gefördert werden soll, wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf 18,00 m festgesetzt. Die südlich an das WA4 angrenzende Grünfläche stellt eine Pufferzone dar, sodass die überbaubare Fläche an dieser Stelle weiter gefasst werden kann, ohne benachbarte Grundstücke einzuschränken oder zu beeinflussen.

4.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche - Baulinien

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im WA4 erlaubt eine flexible Nutzung des Grundstückes durch Haupt- und Nebenanlagen. Damit sichergestellt wird, dass die geplante Wendeanlage im Nordosten des Geltungsbereichs zu allen Seiten städtebaulich eingefasst und durch Hauptgebäude geprägt wird, wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Gebäude innerhalb des WA4 müssen auf dieser Linie errichtet werden. Die Lage des Grundstücks zwischen der Wendeanlage im Norden, den angrenzenden öffentlichen Grünflächen

und den daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs macht es erforderlich, in diesem Schnittbereich einen baulichen Akzent zu setzen und den Siedlungsraum dadurch zu konturieren, sodass der Eindruck eines geschlossenen Siedlungsraumes entstehen kann.

4.4. Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen

Zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und zur Gewährleistung ruhiger hinterer Gartenbereiche wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA4) festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um 1,50 m zulässig. Die Regelung gilt nicht für Tiefgaragen.

Die Festsetzung dient der Gestaltung und der Qualitätssicherung des öffentlichen Raumes, indem grenzständige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vermieden werden.

Um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten, wird für Garagen und Carports im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m festgesetzt. Dadurch soll eine sinnvolle Nutzung der versiegelten Flächen auch auf den Grundstücken erreicht werden. Hierbei ist zu beachten, dass nur eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Zufahrtsbreite von maximal 6,00 m je Grundstück zulässig ist. Durch die Festsetzungen sollen ein harmonisches Straßenbild und eine intensive Begrünung der Vorgärten gefördert werden. Die Begrenzung dient daneben auch der Sicherstellung ausreichender Platzverhältnisse zur Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzliche bzw. breitere Zufahrten würden zur Verfügung stehenden Raum deutlich begrenzen.

Auf den Baugrundstücken ist zudem eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Damit wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf Baulinien im WA4 keine Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen. Festsetzungszweck der Baulinie ist, sicherzustellen, dass die geplante Wendeanlage im Nordosten des Geltungsbereichs zu allen Seiten städtebaulich eingefasst und durch Hauptgebäude geprägt wird. Die Zulässigkeit von Neben- bzw. Stellplatzanlagen in diesem Bereich würden diesem Ziel entgegenstehen.

4.5. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt auf der Basis der zugrundeliegenden Rahmenplanung. Der Ausbau der Bestandsstraße „Am Erlbusch“ auf 8,00 m wird durch die Planung erforderlich. Zur besseren städtebaulichen Integration der Planung und zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens, soll in diesem Zuge auch die Trassenführung angepasst werden. Zwei Versätze in der Fahrbahntrassierung sollen die Durchgängigkeit der Straße unterbrechen und so zu einer Reduktion der Geschwindigkeit im Bereich der geplanten Wohnhäuser beitragen. Darüber hinaus schafft der Verschwenk der Straße im Plangebiet den nötigen Raum der für den Ausbau der Straße bei gleichzeitigem Erhalt der straßenbegleitenden Baumpflanzungen erforderlich ist.

Die Feinerschließung des Plangebiets erfolgt im Weiteren über eine Ringstraße mit zwei Anknüpfungspunkten an die Straße „Am Erlbusch“. Dadurch können sich zukünftige Verkehre und die damit verbundenen Belastungen gleichmäßiger verteilen. Da es nicht beabsichtigt ist, eine Straßenhierarchie auszubilden, werden auch diese Straßen mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt und entsprechend ausgebaut. Der nordöstliche Wohnbereich wird über eine Stichstraße erschlossen. Am Ende dieser Straße weitet sich der Straßenraum auf, sodass hier eine Wendemöglichkeit u.a. für Müllfahrzeuge gegeben ist. Durch die Aufweitung der Straße wird an dieser Stelle auch ein Raum geschaffen, der als Spiel- oder Veranstaltungsfläche durch die Einwohner genutzt werden kann.

Um dem Thema Barrierefreiheit im öffentlichen Raum einen zeitgemäßen Stellenwert beizumessen, sollen die Straßen niveaugleich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Dadurch kann der Straßenraum im Plangebiet durch entsprechende Gestaltung auch Spiel- und Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Die gleichwertige Führung sämtlicher Verkehrsarten innerhalb derselben Fläche fördert zudem die gegenseitige Rücksichtnahme und beeinflusst das Verkehrsverhalten im Plangebiet positiv, indem hohe Geschwindigkeiten vermieden werden.

Insbesondere die nach Osten führenden Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass eine Erweiterung des Baugebietes in diese Richtung grundsätzlich möglich, aber nicht zwingend erforderlich ist.

4.6. Grünflächen

Straßenbegleitgrün

Parallel zur westlichen Seite der Straße „Am Erlbusch“ wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Kombination mit den in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen und zur Anpflanzung weiterer Bäume dient diese Festsetzung der dauerhaften Ortsrandeingrünung und stellt eine zusätzliche Pufferzone zwischen Landschaftsschutz- und Wohngebiet dar.

Gewässerrandstreifen

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens vorgebeugt und die Zugänglichkeit für zukünftige Pflegemaßnahmen gesichert. Der nördliche Bereich der Grünfläche sollte leicht erhöht werden, um die angrenzenden Grundstücke vor Oberflächenabfluss zu schützen.

Parkanlage mit integrierten Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

Die im Osten des Plangebiets liegende, öffentliche Grünfläche dient der Naherholung der Anwohner, der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, als Kompensationsfläche sowie der Aufrechterhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten des Siedlungsraums.

Gleichzeitig sollen innerhalb der gesamten Fläche vereinzelte Angebote und Ausstattungselemente den Aufenthalt und das Spielen ermöglichen. Um aus der begrenzten Fläche ein höchstmögliches Maß an Wohnumfeldqualität zu generieren, sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Sinne einer integrierten Planung berücksichtigt werden. Insbesondere die technischen Anlagen zur Abwasserbeseitigung sollen durch eine entsprechende Gestaltung – unter Wahrung notwendiger Sicherheitsbestimmungen – zu nutzbaren Elementen im Freiraum entwickelt werden.

Zu diesen Zwecken wird die Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der überwiegende Teil wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten“ festgesetzt. Dadurch werden wohnortnahe Frei-, Spiel und Vernetzungsflächen zum angrenzenden Siedlungsraum geschaffen. Die Parkanlage ist so zu gestalten, dass eine fußläufige Querbarkeit der Flächen und damit die Verbindung von Plangebiet und Glaseweg ermöglicht wird. Abseits der Wege sollen die Flächen als Extensivgrünland angelegt werden, um den Pflegeaufwand gering zu halten und die Entstehung von ökologisch wertvollen Flächen zu fördern. Durch die überlagernde Festsetzung der Zweckbestimmung „Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung“ werden die südlichen Bereiche der öffentlichen Grünfläche für die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken und den zugehörigen Verbindungsgräben bzw. Kanälen vorgehalten.

4.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der eingangs formulierten planerischen Zielsetzung der Bauleitplanung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Anpflanzungen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Je nach Lage und Funktion im Plangebiet erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungsinhalte.

4.7.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr.25a BauGB

F1 – Pflanzmaßnahme Einzelgehölze

Mit dem Ziel der Raumbildung werden im Bereich der Hochwasserrisikobereiche die mit „F1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da diese Bereiche einer baulichen Nutzung unzugänglich sind, soll die Fläche durch Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet werden, wodurch die Entstehung neuer Biotopstrukturen im Gewässerbereich gefördert wird. Die Baumpflanzungen sollen in das übergeordnete Freiflächenkonzept eingebunden werden. Es sind mindestens fünf Bäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

F2 – Pflanzmaßnahme Sträucher und Heister

Durch die Pflanzmaßnahmen „F2“ östlich des Regenrückhaltebeckens sollen in diesem Bereich Lebensräume für verschiedene Insekten und Kleinstlebewesen geschaffen werden. Ebenso erfahren die westlich anschließenden Grünflächen an dieser Stelle einen räumlichen Abschluss, sodass auch der Anschluss an den Glaseweg gefasst wird.

F3 – Pflanzmaßnahme Wildkräutersaum

Die übrigen Grünflächen sollen durch entsprechende Einsatz von Naturraumsaatgut zu Wildkräutersäumen aufgewertet werden, um auch innerhalb dieser Flächen einen möglichst hohen ökologischen Mehrwert zu schaffen, der nicht mit den weiteren Anforderungen an diese Flächen (Zugänglichkeit, Gewässerschutz) in Konflikt tritt.

Ergänzung der Baumpflanzungen „Am Erlbusch“

Der Erhalt der westlich der Straße „Am Erlbusch“ befindlichen Roteichen (*Quercus rubra*) soll durch diesen Bebauungsplan sichergestellt. Hierzu werden im anschließenden Abschnitt Festsetzungen beschrieben und begründet.

Die vorhandenen Bäume sind bis auf wenige Lücken in einem Abstand von 12,00 m bis 15,00 m angepflanzt. Dieses vorhandene Pflanzmuster soll durch Festsetzung neu anzupflanzender Bäume qualifiziert und die bestehenden Lücken geschlossen werden. Daher ist an jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort eine Roteiche (*Quercus Rubra*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 5,00 m sind zulässig, sollten diese erforderlich sein.

4.7.2. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 (1) Nr.25b BauGB

Erhalt bestehender Einzelbäume

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden sich, auf der Westseite der Straße „Am Erlbusch“, mehrere Bäume. Aufgrund des Alters, der

Größe und der Funktion als natürliche Barriere zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet soll der Erhalt dieser Bäume planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck werden diese Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB als zu erhaltende Einzelgehölze festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust durch gleichartigen Ersatz wiederherzustellen.

4.8. Gestaltungsvorschriften

4.8.1. Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5° und/oder geneigte Dächer in einem Winkel zwischen 20° und 45° Grad zulässig. Dies ermöglicht im Sinne einer individuellen Entfaltung eine vielfältige und im Sinne des städtebaulichen Konzeptes dennoch harmonische Dachlandschaft. Die festgesetzte Dachform und –neigung gilt nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Der Bestand nördlich des Plangebietes ist weitestgehend einheitlich durch geneigte Dächer geprägt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachform dient somit dem Planungsziel der „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Overhagen“. Gleichzeitig bleibt ein hohes Maß individueller Gestaltungsmöglichkeit erhalten, wodurch Flexibilität hinsichtlich einer angemessenen Grundstücksausnutzung entsteht.

Im WA1 und WA4 ist die Höhe baulicher Anlagen unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten durch die zwingend zweigeschossige Bauweise ausreichend gesichert, sodass sich entlang des nördlichen Straßenzuges auch Gebäude mit einem Flachdach einfügen. In diesen Baugebieten können daher auch Gebäude mit einem flach geneigten Dach von 0°-5° entstehen.

Da der Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen weitestgehend über Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe regelt, ist es durch die Zulässigkeit des Flachdaches im WA1 erforderlich zu ergänzen, dass die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Flachdach der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht.

Darüber hinaus führt die Zulässigkeit von Flachdächern im WA4 zum Erfordernis, dass Festsetzungen bezüglich eines zulässigerweise zu errichtenden obersten Geschosses zu treffen sind (ehem. Staffelgeschoss). Zur Sicherung der beabsichtigten Wirkung einer einheitlichen zweigeschossigen Bauweise im Bereich der nördlichen Straße wird daher festgesetzt, dass ein im WA4 zulässigerweise zu errichtendes oberstes Geschoss zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden muss. Für Bereiche des Treppenhauses oder möglicher Fahrstühle kann auf das Zurücksetzen verzichtet werden.

Dadurch soll dem Eindruck überhöhter Gebäudekörper aufgrund einer aufgehenden Fassade über drei Geschosse vorgebeugt werden.

Aus diesem Grund wird ebenfalls festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachseite $1/2$ der Baukörperlänge nicht überschreiten dürfen und einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand einhalten müssen. Ebenso muss der höchste Punkt von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln mindestens 0,8m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung). Durch diese Festsetzungen soll die Schaffung von Wohn- und Nutzflächen im Bereich des Daches ermöglicht werden. Damit diese Flächen sich jedoch dem grundsätzlich angestrebten Maß der baulichen Nutzung unterordnen, werden Anzahl und Umfang der Dachaufbauten begrenzt und die beabsichtigte Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen dem höchsten Punkt von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zum First der Hauptdachfläche dient der Sicherung des Gestaltungselementes geneigter Dächer. Durch die Bestimmung wird gewährleistet, dass der Abschluss eines Gebäudes in der Vertikalen durch dessen Hauptdach und nicht durch überhöhte Dachaufbauten gebildet wird.

4.8.2. Vorgärten

Im Übergang zum öffentlichen Straßenraum beeinflusst insbesondere die Vorgartengestaltung der einzelnen Baugrundstücke in Wechselwirkung zum jeweiligen Hauptgebäude die Wahrnehmung und damit den Charakter eines Baugebietes.

Dieser soll, gemäß der eingangs formulierten Planungsziele, durch hohe Grünflächenanteile geprägt und der Lage zum angrenzenden Landschaftsraum gerecht werden. Festsetzungen zum Vorgartenbereich, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und zu Einfriedungen bilden den planungsrechtlichen Rahmen, der die Entstehung eines hochwertigen und harmonischen Siedlungsraumes ermöglicht und gleichzeitig individuelle Bau- und Gestaltungsfreiheit offenhält.

Definition - Vorgarten

Als Vorgärten gelten in der Regel die Grundstücksfreiflächen, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie liegen oder zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bis zu der seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht.

Bei Eckgrundstücken zählt die hintere verlängerte Gebäudekante bis zur Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten.

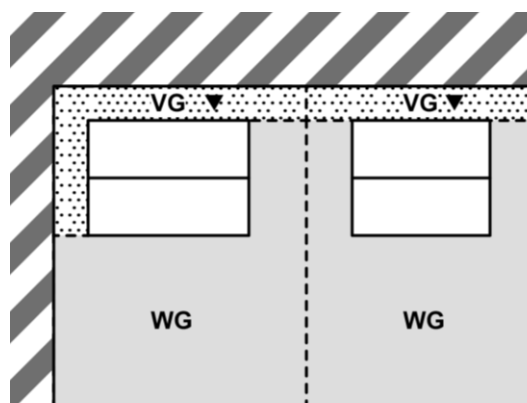


Abbildung 10: Erläuterungsdarstellung „Vorgarten“

Die Festsetzungen zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteiles auf den Baugrundstücken sollen einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten. Gleichzeitig wird der Aufwand zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser reduziert, indem versickerungsfähige Flächen erhalten bleiben. Durch zusätzliche Bepflanzung dieser freizuhaltenden Vorgartenbereiche können Lebensräume für Insekten, Kleinlebewesen und Vögel entstehen und das ökologische Gleichgewicht stabilisiert werden. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan im Bereich der Vorgärten folgende Festsetzungen:

- Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 %, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 60 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen.
- Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten. sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind Rasen, Gräser, Stauden, Rosen und Gehölze. Die flächige Gestaltung mit wasserundurchlässigen Materialien wie Steine, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Folgende Stauden und Bodendecker können empfohlen werden, sie sind aber nur Beispiele für die umfangreiche und pflegeleichte Vielzahl von Arten und Sorten, die einen hohen ökologischen Nutzen für Insekten und Bienen haben:

- Frauenmantel (*Alchemilla epipsila*)
 - Storachschnabel (*Geranium* in Arten und Sorten)
 - Sonnenhut (*Rudbeckia*, *Echinacea purpurea*)
 - Fetthenne (*Sedum floriferum*, *Sedum hybridum*)
 - Goldnessel (*Laminum galeobolon*)
 - Kleines Immergrün (*Vinca minor*)
 - Duftfeilchen (*Viola odorata*)
 - Efeu (*Hedera helix*)
- In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Die Festsetzungen dienen somit unmittelbar den Belangen der Umwelt und prägen durch stadtgestalterische Inszenierung dieser Thematik das Image des Baugebietes.

4.8.3. Einfriedungen

Im Sinne einer positiven Gestaltungspflege zur Umsetzung der Planungsziele sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Abwasseranlagen nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholz-schnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind ebenfalls zulässig. Durch die Festsetzung natürlicher bzw. naturnaher Einfriedungsformen werden Habitate und Nahrungsräume für Insekten und Kleinstlebewesen geschaffen.

- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholz-schnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn sich der Vorgarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der sozialen Kontrolle des öffentlichen Raumes ist die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,20 m begrenzt. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden und eine Einfriedung von bis zu 2,00 m vorgenommen werden, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um den Vorgartenbereich handelt. Diese Ausnahme zielt insbesondere auf die Situationen von Eckgrundstücken ab, deren rückwärtige Gartenbereiche sich teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Dabei soll in der Regel der Vorgartenbereich weiterhin von Einfriedungen die über 1,20 m hinausgehen freigehalten werden. Indem innenliegende Maschendraht- oder Metallzäune auf die Höhe von maximal 1,00 m begrenzt werden und einen Mindestabstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie haben müssen, wird sichergestellt, dass die Schutzfunktion eines Zaunes gewährleistet werden kann ohne dabei gestaltende Wirkung zu entfalten, da diese sich der natürlichen Form der Einfriedung unterordnen.

- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholz-schnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Für die Pflanzung von Laubholz-schnitthecken sollten Gehölze aus der folgenden Pflanzenauswahl-liste verwendet werden:

- Feldahorn (*acer campestre*)
- Hainbuche (*capinus betulus*)
- Rotbuche (*fagus sylvatica*)
- Weißdorn (*crataegus monogyna*)
- Liguster (*ligustrum vulgare*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträucher-Hecken sollten Gehölze aus der folgenden Pflanzenauswahlliste verwendet werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier* in Arten und Sorten)
- Hartriegel (*Cornus* in Arten)
- Deutzie (*Deutzie* in Arten und Sorten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Arten und Sorten)
- Spierstrauch (*Spirea* in Arten und Sorten)
- Fliederstrauch (*Syringa* in Sorten)
- Schneeball (*Viburnum* in Arten)
- Weigelia (*Weigelia* in Arten)
- Schlehe, Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)

4.9. Sonstige Festsetzungen

4.9.1. Straßengradiente

Die Straßengradiente wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, der Anforderungen der Ver- / Entsorgungsleitungen und Kanäle, der Höhe des 100-Jährigen Hochwassers sowie von Starkregen- und Überflutungsereignissen bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.9.2. Höhenlage Grundstücke

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes und einer klaren städtebaulichen Ordnung sowie in Bezug auf eine inhaltliche Normenklarheit wird die die Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf das Niveau der angrenzenden Straße, von der aus die Hauptschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, die nicht von einer öffentlichen

Verkehrsfläche aus erschlossen werden, gilt abweichend die sich am nächsten befindliche festgesetzte Straßenhöhe als Höhe der Geländeoberfläche.

5. Verkehr

5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Erlbusch“, die im Verlauf nach Norden an die lokale Hauptstraße „Nepomukstraße (L 636)“ anbindet, an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Nepomukstraße und des hohen Ausbaustands ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der „Nepomukstraße“ durch das - durch die Planungen verursachte - zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Die Fahrbahnbreite des Wirtschaftswegs „Am Erlbusch“ bemisst sich hingegen lediglich auf etwa 3,00 m, sodass der Ausbau des betroffenen Straßenabschnitts sowie des Kreuzungsbereichs mit der „Nepomukstraße“ durch das Aufstellen des Bebauungsplans erforderlich wird. Hierzu soll die Fahrbahnbreite auf 8,00 m ausgebaut werden.

5.2. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Nepomukstraße an das städtische Busliniennetz angeschlossen. In einer Entfernung von ca. 300m Luftlinie befindet sich die Bushaltestelle „Overhagen-Schloss“. Über die stündlich verkehrende Linie R66 können sowohl die Lippstädter Kernstadt, als auch die westlich gelegenen Ortsteile erreicht werden. Durch die fußläufige Anbindung des Plangebiets über die östlichen Grünflächen an den Glaseweg ist eine direkte Verbindung zur genannten Haltestelle gegeben.

5.3. Fuß- und Radverkehr

Das Fuß- und Radwegenetz soll ein Ergänzungsangebot zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche schaffen und insbesondere den direkten Anschluss des Plangebiets in Richtung des Ortskerns von Overhagen und der südlichen Kernstadt ermöglichen. Sollte es zu einer Erweiterung des Baugebiets kommen, müssten Teile der in diesem Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen durch die Festsetzung von Verkehrsflächen überplant werden. Weil diese Bereiche teilweise deckungsgleich mit den gekennzeichneten Fuß- und Radwegen sind, wird darauf verzichtet diese fußläufigen Verbindungen als Festsetzungen aufzunehmen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen

Weil Teile der - in diesem Bebauungsplan festgesetzten – Grünflächen im Zuge einer potenziellen Erweiterung des Siedlungsraumes zu Verkehrsflächen entwickelt werden sollen,

müssen Ver- und Entsorgungsleitungen in den betroffenen Bereichen so geplant und hergestellt werden, dass diese in einer ausreichenden Tiefe verlegt werden, um dadurch die Option einer späteren Umnutzung aufrecht zu erhalten.

6.2. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die neuen Leitungen/Kabel können in den öffentlichen Flächen des Baugebietes (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) geführt werden. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Aus Gründen der Erschließungssicherheit des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist es erforderlich einen Ringschluß zum Glaseweg herzustellen. Dieser kann grundsätzlich entlang des dargestellten Fuß-/ Radwegs erfolgen. Die unter 6.1 beschriebenen Anforderungen an Leitungen und Kanäle in diesen Bereichen sind zu beachten.

6.3. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese sieht grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation soll in der Straße „Am Erlbusch“ erfolgen. Das Niederschlagswasser wird differenziert nach Einzugsgebieten abgeleitet.

6.3.1. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet und der Zentralkläranlage Lippstadt-Overhagen zugeführt.

6.3.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der verschiedenen Einzugsgebiete zunächst in den Straßenkanälen gesammelt und anschließend abgeleitet. Die Entwässerung der Grundstücke entlang der Straße „Am Erlbusch“ erfolgt durch direkten Anschluss an die teilweise bereits vorhandene Regenwasserkanalisation. Innerhalb der übrigen Einzugsgebiete anfallendes Niederschlagswassers wird der östlich des Plangebiets verlaufenden „Gieseler“ zugeführt.

Im Sinne einer gewässerverträglichen Einleitung wird das anfallende und gesammelte Niederschlagswasser dieser Einzugsbereiche zunächst in zwei verbundenen Erdbecken zurückgehalten. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das Fließgewässer.

6.3.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen. Straßenbreiten, Kurvenradien und Wendemöglichkeiten sind so angelegt, dass eine flächendeckende Erreichbarkeit der Grundstücke sichergestellt ist.

7. Belange der Umwelt

7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht³ als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die *Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen* geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

³ vgl. Greiwe und Helfmeier I, 2020

7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung landwirtschaftlicher genutzter Flächen in Wohnbauland. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung möglichen Eingriffs gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Aufstellen des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 18.888 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Durch die Zuordnung einer bereits umgesetzten Maßnahme wird der Eingriff adäquat ausgeglichen. Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.3. Bodenschutz

Das Vorhaben geht mit der Versiegelung schutzwürdigen Bodens einher. Zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen. Details zum Schutzgut Boden können der Baugrunderkundung⁴ und dem Umweltbericht entnommen werden.

7.4. Flächenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung von nicht integrierten land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnbauland in besonderem Maße begründet und das Fehlen von Alternativen aufgezeigt werden.

Der bereits beschriebene Eigenbedarf in Overhagen macht die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich vor dem Hintergrund fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich. Aus diesem Grund sollen durch das Aufstellen des Bebauungsplans Nr. 318 Overhagen „Am Erlbusch“ circa 2,8 ha landwirtschaftliche genutzte Fläche in Wohnbauland umgewandelt.

Die Siedlungsentwicklung in Overhagen ist durch angrenzende Gebiete zum Schutz der Umwelt und der Natur stark limitiert. Die Abbildung 11 zeigt, dass der überwiegende Teil des Siedlungsrandes bereits an diese Schutzgebiete angrenzt. Eine Inanspruchnahme von Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland in diesen Bereichen, würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des bestehenden Naturhaushalts führen. Unter diesen Gesichtspunkten stehen in Overhagen lediglich zwei Flächen für eine großflächige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Die eine Fläche entspricht dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und soll daher zur geplanten Ausweisung von Wohnbauland herangezogen werden. Die Andere befindet sich am östlichen Siedlungsrand zwischen der Overhagener Straße und dem Westfriedhof.

⁴ Kleegräfe Geotechnik GmbH, 2019

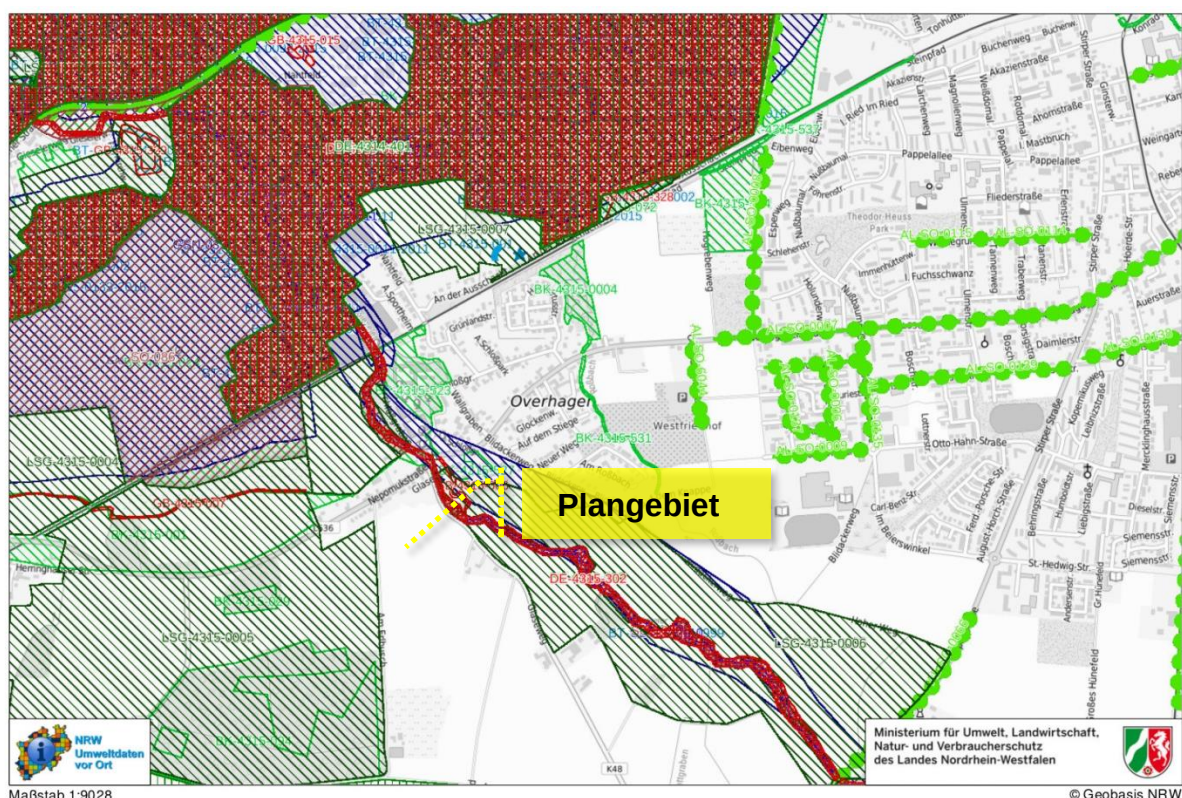


Abbildung 11: Überlagerung von Gebieten zum Schutz der Umwelt, der Natur und von Biotopen im direkten Umfeld von Overhagen (LANUV, 2019)

Nach einer langjährigen Auseinandersetzung mit beiden Potenzialflächen hinsichtlich der Eignung zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen in Overhagen kam die Stadt Lippstadt zu dem Ergebnis, dass eine bauliche Weiterentwicklung von Overhagen vorzugsweise im Bereich zwischen Nepomukstraße und Glaseweg anzustreben ist. Aus diesem Grund konzentrieren sich die Bemühungen zur Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland in Overhagen seit mehreren Jahren bereits auf den Bereich westlich der Gieseler.

Die Entwicklung des Alternativstandorts am östlichen Siedlungsrand würde zu einer intensiveren Beeinträchtigung insbesondere der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen. Neben dem festgesetzten Biotop „Roßbach“, das unmittelbar von einer solchen Planung betroffen wäre, wäre zudem mit Auswirkungen auf das Klima und die Qualität der Luft im südlichen Kernstadtbereich - durch eine Beeinträchtigung der vorhandenen Frischluftschneisen zwischen Overhagen und Kernstadt - zu rechnen.

Auch vor dem Hintergrund informeller Planungen lässt sich die Auswahl des Plangebiets begründen. Im Zuge des laufenden Projekts „Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“, das durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert wird, hätte die Entwicklung der Fläche zwischen Overhagener Straße und Westfriedhof das Ziel einer Aufwertung der Grün- und Freiflächen in diesem Bereich konterkariert.

Hieraus wird zum einen ersichtlich, dass bei der Umsetzung der Maßnahme eine Alternativenprüfung zum bestmöglichen Umgang mit dem Schutzgut Fläche durchgeführt worden

ist und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnbauland notwendig für die Fortentwicklung des Lippstädter Ortsteiles Overhagen ist.

7.5. Immissionsschutz

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebiete für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets und mit dessen Umfeld vermieden.

Verkehr

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten⁵ festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) am Tag eingehalten werden, aber in der Nacht an fast allen Gebäudefassaden des Plangebietes überschritten werden. Die Überschreitungen liegen in der nördlichsten Baureihe des Plangebietes auch oberhalb der Schwelle der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2014). Daher sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber Außenlärm wurde ein Lärmpegelbereich III ausgewiesen und Schalldämmmaße dimensioniert.

Für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten in diesen Bereichen schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

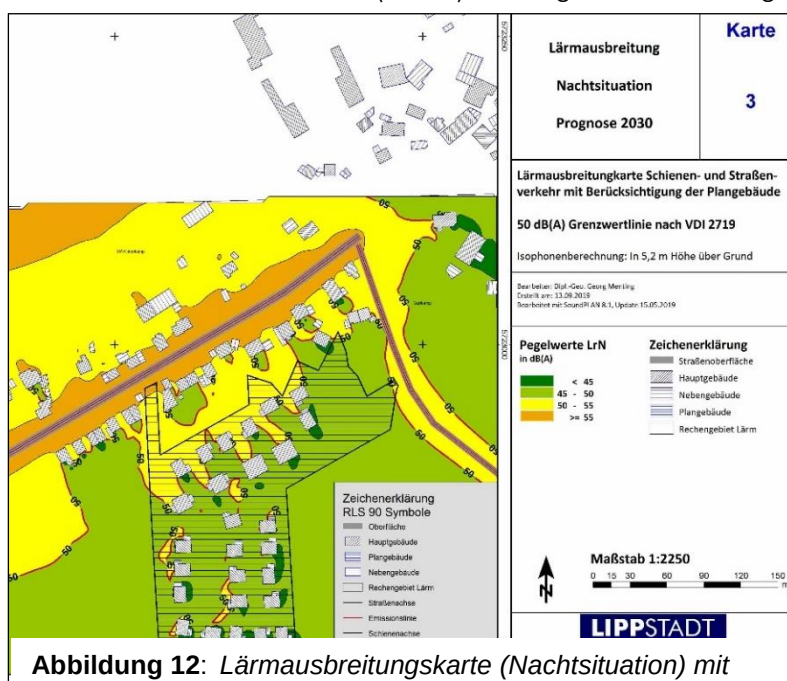


Abbildung 12: Lärmausbreitungskarte (Nachtsituation) mit Berücksichtigung der Plangebäude (Stadt Lippstadt, 2019)

⁵ vgl. Stadt Lippstadt 2019

vorgesehen werden. Alternativ können Schlafräume zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch architektonische Optimierungen an die von den Hauptlärmquellen abgewandten Gebäudefassaden orientiert werden.

Anzumerken ist, dass für Neubauten in den Lärmpegelbereichen [I] und [II] in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Durch diese Festsetzungen sind auch bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

7.6. Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung⁶ wurde festgestellt, dass für „planungsrelevante“ Arten mit dem Vorhaben keine Eingriffe verbunden sind, die mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG konfliktieren würden.

Für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch eine einfache jahreszeitliche Einschränkung wirksam vermieden werden. Hierzu wird ein Hinweis zur zeitlichen Regelung bauvorbereitender Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baufeldräumung hat demnach außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) zu erfolgen.

Im Plangebiet kommt es zur Anreicherung von Strukturen in Form von Gehölzstrukturen in den öffentlichen Grünflächen und Kleingärten. Für einige Arten, beispielsweise Fledermäuse oder Vogelarten des Siedlungsraumes bieten die neuen Strukturen mit Gebäuden und Hausgärten neue Lebensräume.

Durch die beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen für die Fauna gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Gutachten sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.7. Hochwasser und Hochwasserschutz

⁶ vgl. Greiwe und Helfmeier II, 2019

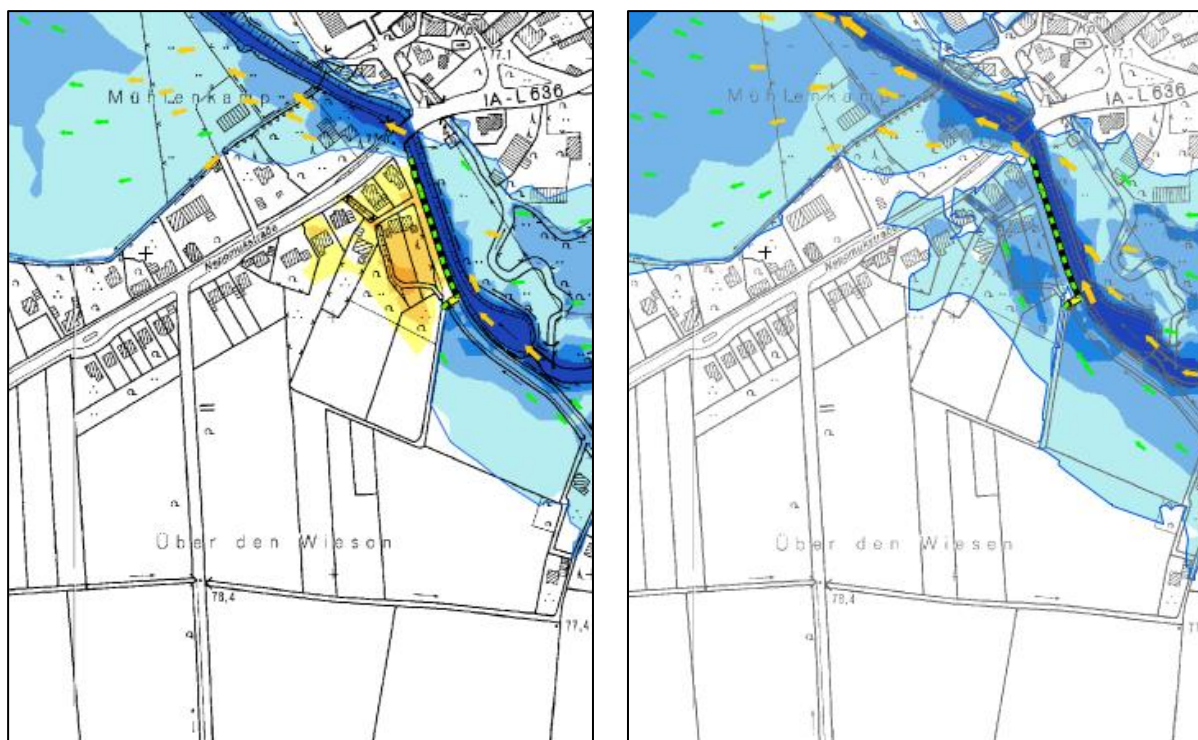


Abbildung 12: Hochwassergefahrenkarte „Gieseler und Glasebach“, Hochwasserszenario HQ 100⁷ (links) und Extremhochwasser⁸ (rechts),



Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen ist das Plangebiet nicht als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und ist bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht überflutet. Lediglich im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen der Gieseler bei einem 100-jährigen Hochwasser sowie bei einem Extremhochwasser ist der Planbereich bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen in Teilen überflutet. Die errichteten Schutzwände sichern hauptsächlich den Bestand innerhalb der betroffenen Flächen vor Hochwasserereignissen. Um umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu minimieren und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich außerhalb dieser Flächen festgesetzt. Nach Festsetzung der Straßengradienten ist davon auszugehen, dass es zu einer zusätzlichen Erhöhung der Baugrundstücke kommt, sodass das Risiko einer Überschwemmung des Plangebiets zusätzlich reduziert werden.

⁷ vgl. Bezirksregierung Arnsberg 2014

⁸ vgl. Bezirksregierung Arnsberg 2013

Nichtsdestotrotz wird zur Information und Sensibilisierung ergänzend ein Hinweis auf den § 78b WHG sowie zu einer hochwasserangepassten Bauweise in den Bebauungsplan übernommen.

7.8. Klima

Vor dem Hintergrund der eher geringen Ausgleichsfunktionen der Fläche und der Vorbelastung durch bestehende Bebauung in der Umgebung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokal- oder gar Regionalklima zu erwarten. Die Überbauung der Freiflächen wird lediglich eine geringe zusätzliche Belastung mit eng begrenzter, mikroklimatischer Wirkung darstellen.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen wirkt sich positiv auf die Frischluftproduktion im Plangebiet sowie auf die Luftreinigungsfunktion und lokale Klimaregulation der Fläche aus.

7.9. FFH-Gebiet „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“ wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet untersucht. Hierzu wurde eine FFH-Vorprüfung (Stufe 1 der Verträglichkeitsprüfung) durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einer Studie zur FFH-Verträglichkeit⁹ dokumentiert.

Die Untersuchung kommt zu der Schlussfolgerung, dass Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“ ausgeschlossen sind, so dass auf eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

8. Sonstige Belange

8.1. Kultur- und Sachgüter

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreist Soest und Hochsauerlandkreis beschreibt - auf der Basis des vom LWL erstellten Fachbeitrags „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“¹⁰- das Schloss Overhagen als kulturlandschaftsprägendes Objekt. Durch die Lage am Ortsrand ist die Schlossanlage besonders nach Südwesten hin raumwirksam und ortsbildprägend. Des Weiteren ergeben sich auch nach Süden und Osten hin Sichtbeziehungen.

⁹ vgl. Greiwe und Helfmeier III, 2019

¹⁰ vgl. LWL, 2010

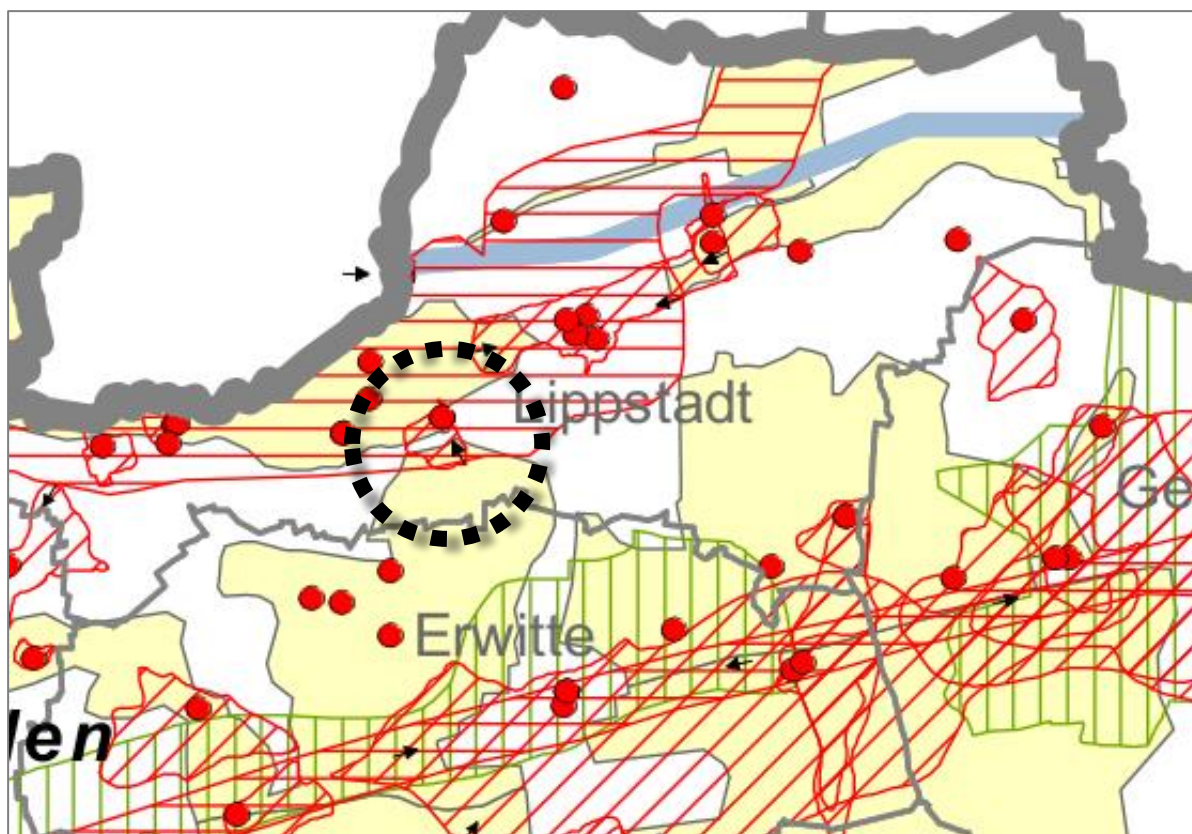


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 3 „Kulturlandschaften“ zum Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreist Soest und Hochsauerlandkreis (Bez.Reg. Arnsberg, 2012)

Der Regionalplan formuliert zum Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Wirkung daher folgende Zielsetzung:

Die Freiflächen im Südwesten der Schlossanlage sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die Sichtbeziehungen müssen erhalten bleiben, sodass von einer weiteren Bebauung im Süden entlang der Landesstraße L636 und der sie umgebenden Freiflächen abgesehen werden muss. Des Weiteren ist eine Restaurierungsmaßnahme dringend anzuraten. Ein Maßnahmenplan sollte für die Gesamtanlage erarbeitet werden.

Die Freiflächen südwestlich der Schlossanlage, die von einer Bebauung freizuhalten sind, befinden sich nördlich der Nepomukstraße. Die Zielsetzung des Regionalplans wird unter diesem Aspekt durch die Bauleitplanung nicht berührt. Ebenso die in der Abbildung 10 dargestellte, historisch überlieferte Sichtbeziehung zum Schloss Overhagen wird nicht durch den Bebauungsplan beeinträchtigt, da diese entlang der Achse Glaseweg / Gieseler verläuft und der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen trifft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich allerdings auf Flächen, die die Erläuterungskarte 3 „Kulturlandschaften“ zum Regionalplan als „Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte“ darstellt. Durch das Aufstellen des Bebauungsplans wird die bestehende Sichtbeziehung zwischen der Straße „Am Erlbusch“ und dem Schloss Overhagen beeinflusst.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Straße „Am Erlbusch“ für die Erschließung von Overhagen kann die Wertigkeit der Blickbeziehung ausgehend von dieser Straße ebenfalls als gering eingestuft werden.

Da es durch die Ausweitung des Siedlungsrandes in südliche Richtung lediglich zu einer Verlagerung der Sichtbeziehung kommt, bleibt die kulturlandschaftsprägende Wirkung ohnehin erhalten. Um die Beeinträchtigungen der Blickbeziehung dennoch zu kompensieren, trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wodurch eine Reduktion der baulichen Dichte in südliche Richtung sichergestellt wird.

8.2. Denkmalschutz / Archäologie

Die Bodenuntersuchung durch den LWL-Archäologie für Westfalen hat ergeben, dass keine archäologisch relevanten Befunde und nur verlagerte Funde festgestellt wurden. Die Fläche wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet entsprechende Bodenauffälligkeiten entdeckt werden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02941 / 980-438) und / oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.3. Landwirtschaft

Als Sach- und Wirtschaftsgut gehen die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 283, 43, 44 sowie Teile von 247, 47 und 290 verloren. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL) hat in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern die Bereitschaft zur Aufgabe der heutigen Nutzung signalisiert. Um eine einheitliche und zeitige Umsetzung der Planungen zu garantieren, werden die genannten Flurstücke durch die GWL erworben, entwickelt und veräußert werden.

8.4. Altlasten

Während im Änderungsbereich das Vorkommen von Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Kampfmittel- oder Kampfmittelrückstände befinden. In den Bebauungsplan wird

daher vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet Anzeichen für Kontaminationen oder Kampfmittel entdeckt werden:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Stadt Lippstadt als Untere Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-537), und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

9. Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächenmaß	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	<u>ca. 18.050 m²</u>	63%
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 9.115 m ²	
Öff. Verkehrsfläche	<u>ca. 4.731 m²</u>	16%
Öff. Grünfläche	<u>ca. 6.169 m²</u>	21%
Flächen zum Anpflanzen (F)		
F1	1.239 m ²	
F2	353 m ²	
F3	1.297 m ²	
Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 28.950 m²	100%

10. Weitere Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

Hochwasser (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau teilweise im Hochwassergefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100), jedoch nur im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen an der Gieseler sowie im Hochwassergefahrenbereich des Extremhochwassers (HQ extrem). Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 15. März erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (16. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden.

Leitungen und Kanäle im Bereich der Fuß- und Radwege

Für eine sichere Erschließung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist ein Ringschluß zum Glasweg erforderlich. Unterirdische Leitungen und Kanäle zur Ver- bzw. Entsorgung des Plangebiets müssen im Bereich der dargestellten Fuß- und Radwege so verlegt werden, dass diese einem potenziellen Straßenausbau nicht entgegenstehen.

Höhenlage der Grundstücke

An den seitlichen Grundstücksgrenzen, insbesondere zum Außenbereich und zu Bestandsgrundstücken hin, sind die Anschlusshöhen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Bei der Realisierung der Planung sind folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten:

- Anfallender Bodenaushub ist gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sachgerecht zwischenzulagern und wenn möglich vor Ort wieder einzubauen.
- Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtungen durch Nutzung vorhandener Wege und Bastraßen für den Baubetrieb und Baustellenverkehr. Bei nicht vermeidbarer

Inanspruchnahme von Vegetationsflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Tiefenlockerung des Oberbodens durchzuführen.

- Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

11. Literaturverzeichnis

- **Bezirksregierung Arnsberg (2012):** *Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.* Arnsberg
- **Bezirksregierung Arnsberg (2013):** *Hochwassergefahrenkarte Gieseler und Glasebach. Hochwasserszenario Extremhochwasser.* Arnsberg
- **Bezirksregierung Arnsberg (2014):** *Hochwassergefahrenkarte Gieseler und Glasebach. Hochwasserszenario HQ100.* Arnsberg
- **Greiwe und Helfmeier I (2020):** *197. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 318 „Am Erlbusch“ der Stadt Lippstadt. Teil II: Umweltbericht.* Oelde
- **Greiwe und Helfmeier II (2019):** *Bebauungsplan Nr.318 „Am Erlbusch“ der Stadt Lippstadt. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.* Oelde
- **Greiwe und Helfmeier III (2019):** *Bebauungsplan Nr.318 „Am Erlbusch“ der Stadt Lippstadt. Studie zur FFH-Verträglichkeit.* Oelde
- **Kleegräfe Geotechnik GmbH (2019):** *Baugrunderkundung / Gründungsberatung.* Lippstadt
- **Kreis Soest (2006):** *Landschaftsplan III. „Lippetal – Lippstadt-West“.* Soest
- **LWL | Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2010):** *Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Grundlagen und Empfehlungen für die Regionalplanung.* Soest
- **LANUV | Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019):** *Schutzwürdige Biotope in NRW.* URL: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bkt>.
- **Stadt Lippstadt (2019):** *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 318 „Overhagen-Am Erlbusch“.* Lippstadt

12. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019. Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert in Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; geändert durch Artikel des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Kraft getreten am 11. Juni 2019.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.