

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Schlopheck" im
Ortsteil Hovestadt der Gemeinde Lippetal

1. Ursachen der Planung:

Im Ortsteil Hovestadt, der zusammen mit Herzfeld Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Lippetal ist, sind in den letzten Jahren zahlreiche Bauwünsche geäußert worden. Da in Hovestadt kein Bauland mehr zur Verfügung steht, soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bauliche Ordnung im Plangebiet festgelegt und die sinnvolle Erschließung aller Grundstücke ermöglicht werden.

Das zu verplanende Gebiet ist im GEP, Teilabschnitt Soest-Lippstadt als geplanter Wohnsiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Plangebiet:

Das Plangebiet ist ca. 3,3 ha groß und wird im Norden von der Landstraße 636, im Osten von der Straße "Am Schlopheck", im Süden von der Wegeparzelle 185 aus der Flur 1 der Gemarkung Nordwald und im Westen von der landwirtschaftlich genutzten Parzelle 57 aus der Flur 1 der Gemarkung Hovestadt begrenzt.

Das Plangebiet besteht aus den Parzellen 96, 111, 114, 115, 116, 117, 146, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 179 185 186 in der Flur 1, Gemarkung Hovestadt und teilweise aus den Parzellen 394 in der Flur 4, Gemarkung Hovestadt und 266 in der Flur 1, Gemarkung Nordwald.

3. Bestehende Verhältnisse:

Entlang der Straße "Am Schlopheck" ist bis auf ein Grundstück im Norden Bebauung vorhanden. Das übrige Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

4. Städtebauliches Konzept und Gestaltung der Grün- u. Freiflächen:

Da in Hovestadt eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser besteht, ist das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Insgesamt können auf 28 Grundstücken Gebäude neu errichtet und auf den Grundstücken mit vorhandenen Gebäuden, teilweise auch in 2-geschossiger Bauweise, Erweiterungen vorgenommen werden.

Besonders wichtig ist eine gute Begrünung und Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft. Nach Norden sind die überbaubaren Grundstücksflächen 25-45 m von der Landstraße entfernt angeordnet, so daß die Freiflächen, auch mit Immissionsschutzpflanzungen, begrünt werden können. Nach Westen müssen entsprechend den Festsetzungen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgenommen werden, während nach Süden entlang der Wegeparzelle 185 ein ca. 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen ist.

Für eine innere Durchgrünung sollen die ausgewiesenen Bäume im Straßenbegleitgrün auf dem Kinderspielplatz und auf den Privatgrundstücken sorgen.

5. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße "Am Schlopheck" an die L 636 angebunden.

Die vorhandene Kreuzung Am Schlopheck / L 636 / Am Bruch ist, wie im Plan nachrichtlich dargestellt, als echte Kreuzung auszuführen.

Mit Ausnahme der am Schloheck liegenden Grundstücke wird das gesamte Plangebiet von einer Stichstraße aus erschlossen. Die Straße ist einseitig mit einem Gehsteig ausgestattet, und für den ruhenden Verkehr sind an mehreren Stellen Parkstreifen und -buchten angeordnet. Der Bürgersteig ist mehrmals auf größerer Länge von der Fahrbahn abgesetzt, so daß in den Zwischenräumen Bäume und Sträucher zur Belebung des Straßenraumes angepflanzt werden können. Sollten in Zukunft Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in diesem Wohngebiet erforderlich werden, können sie jederzeit im gesamten Straßenraum vorgenommen werden. Wenn Teile der westlich angrenzenden Parzelle 57 zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden sollen, besteht die Möglichkeit, sie an das Plangebiet anzubinden. Eine entsprechende Fläche, die für den späteren Straßenbau mit Anschluß an die Stichstraße freigehalten werden muß, ist ausgewiesen worden.

In der Mitte des Plangebietes und zwischen dem Wendehammer der Stichstraße und der südlich gelegenen Wegeparzelle 185 sind Fußwege angeordnet, damit Fußgänger die Ortsmitte und die im Osten Hovestadts gelegenen Wohngebiete ohne Umwege erreichen können.

6. Kinderspielplatz:

An der Fußwegverbindung zwischen Stichstraße und der Straße "Am Schloheck" ist ein ca. 630 m² großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Bei ca. 115 Einwohnern im Plangebiet entfallen 5,5 m² Spielplatzfläche einschließlich der erforderlichen Pflanzstreifen auf den Einwohner.

7. Wasserwirtschaft:

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserwerkes Beckum.

b) Regen- u. Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß des Schmutzwasserkanals an die ortseigene Kläranlage und Ableitung des Regenwassers an die nördlich verlaufenden Vorfluter. Eine Erweiterung des Kanalplanes für den Ortsteil Hovestadt wird erforderlich.

8. Stromversorgung

Ein Anschluß der Grundstücke an das Stromversorgungsnetz der VEW ist gewährleistet. Falls erforderlich, wird im Planteil an einer von der VEW näher zu bezeichnenden Stelle eine Trafostation ausgewiesen.

9. Überschlägige Kosten:

a) für den Ankauf von Geländeflächen für die Verkehrs- u. öffentlichen Grünflächen	ca.	105.000,-- DM
b) für den Ausbau der Erschließungsstraße der Fußwege, Bürgersteige, Parkstreifen u. -buchten	ca.	235.000,-- DM
c) für Kanalisationsanlagen	ca.	80.000,-- DM
d) für Kinderspielplatz u. öffentl. Grünflächen	ca.	25.000,-- DM
e) für elektrische Straßenbeleuchtung	ca.	9.000,-- DM

10. Beteiligung der Bürger an der Planung

Am 27.09.1979 fand im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung Lippetal eine Bürgerversammlung mit anschließender Diskussion statt. Nachdem das Konzept des Bauungsplanes von der Gemeinde bzw. vom Planaufsteller vorgetragen worden war, konnten die Bürger in der anschließenden Diskussion Wünsche und Anregungen vor-

bringen. Diese sind in einer Niederschrift festgehalten worden und es wurde zugesagt, sie zu überprüfen und soweit wie möglich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

11. Immissionsschutz

Zur L 636 ist das Plangebiet durch einen Grünstreifen abgeschirmt.

Der vom Gewerbeaufsichtsamt Soest angesprochene Betrieb Dietrich ist bereits ausgelagert, so daß hier Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Über die vom Sägewerk Horstknepper ausgehenden Immissionen liegt für das Plangebiet ein positives Einzelgutachten vor. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Abstand zur zur Zeit noch vorhandenen Kläranlage braucht nicht eingehalten zu werden. Die Kläranlage entfällt künftig, wenn der Ortsteil Hovestadt an die geplante Zentralkläranlage angeschlossen wird.

Lippetal, den 13. 10. 1980

Die Änderung umfaßt das gesamte Bebauungsplangebiet.

1. Die bisherige Längensfestsetzung für Garagen wird aufgegeben, so daß Sie in Zukunft in der nach der BauO NW zulässigen Länge errichtet werden können. Die Bindung, daß Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gebaut werden könnten, entfällt.

Nach Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung wurde vielfach der Wunsch geäußert, Garagen von 9,00 m Länge an der Grundstücksgrenze zu errichten. Durch die Bebauungsplanänderung soll diesem Wunsch entsprochen werden und die Festsetzung, daß Garagen eine Länge von 6,50 m Länge nicht überschreiten dürfen, aufgegeben werden.

Durch den Wegfall der Flächen für Garagen ist bei der Gestaltung der Hausgrundrisse ein größerer Spielraum gegeben. Es bleibt in Zukunft dem Bauherrn überlassen, wo er die Garagen auf dem Grundstück errichtet.

Die Ergänzung der sonstigen Darstellungen erfolgt dahingehend, daß es sich bei den bisher festgesetzten Garagen nur noch um eine vorgeschlagene Garagenstellung handelt.

2. Es wird festgesetzt, daß die innere Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich ist. Damit soll ermöglicht werden, daß anstelle der bisherigen relativ starren Aufteilung in Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord, Parkstreifen und Straßenbegleitgrün auch ein verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraße mit einer teilweisen Verringerung der Fahrbahnbreite erfolgen kann.
3. Die Gestaltungsvorschriften werden dahingehend geändert, daß es sich im Bebauungsplan nur noch um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB handelt und eine entsprechende separate Gestaltungssatzung nach § 81 BauO NW von der Gemeinde erlassen wird.