

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Niggenkamp" im Ortsteil Herzfeld
der Gemeinde Lippetal

1. URSACHEN DER PLANUNG

Im Ortsteil Herzfeld, der zusammen mit Hovestadt Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Lippetal und Kirchspiel- und Versorgungsmittelpunkt für die umliegenden Bauernschaften nördlich der Lippe ist, besteht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime. Wegen des knappen Baulandes konnten zahlreiche Bauwünsche einheimischer Bewerber in letzter Zeit nicht mehr berücksichtigt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher möglichst bald die bauliche Ordnung und Erschließung des Plangebietes festgelegt werden.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Herzfeld zwischen dem Sportgelände und der Anfang der 70er Jahre gebauten Friedlandsiedlung (Bebauungsplan Saatkamp). Es wird begrenzt im Westen von der Parzelle 128, im Norden von den Parzellen 120, 122, 123 und dem nördlichen Teil der Parzelle 113, im Osten von der Parzelle 109 und im Süden von der Parzelle 246 der Flur 21 sowie der Straße Schlesischer Weg.

Das Plangebiet ist ca. 4,2 ha groß und umfaßt die Flurstücke 115, 117, 118, 119, 129 und teilweise die Flurstücke 110, 113, 116 und 125 in der Flur 21 der Gemarkung Herzfeld.

3. ENTWURF AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Wohnbaufläche ausweist, wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Zwei Wasserläufe tangieren bzw. durchschneiden das Plangebiet im Norden, Süden und Osten. Im östlichen Teil verläuft in nordsüdlicher Richtung ein Wirtschaftsweg.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Da in Herzfeld nach wie vor eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser besteht, ist das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Andere Bauformen, wie Doppel-, Ketten oder Reihenhäuser finden nicht die Zustimmung der Bürger und Bauinteressenten und es mußten wiederholt in anderen Bebauungsplänen Änderungen derartiger Festsetzungen vorgenommen werden.

Um den Rahmen für die städtebauliche Ordnung abzustecken, werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Dachformen mit Firstrichtungen festgelegt. Im übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höchstwerte der Grundflächen- und der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO begrenzt.

Als Dachform wird überwiegend "Satteldach" ausgewiesen, wie es im südlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden ist. Um den Wünschen einiger Bauinteressenten entgegenzukommen, können auf den Grundstücken östlich der Planstraße "A" auch Gebäude mit Walmdächern errichtet werden. Da aus finanziellen Gründen wieder Häuser mit kleinerer Grundfläche errichtet werden, soll durch die Festsetzung der Dachneigung

von 38 - 40° unter Zulassung eines Dremfels bis 0,50 m Höhe die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses gegeben werden.

Besonders wichtig ist eine gute Begrünung und Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft. Entlang der Gräben, im öffentlichen und privaten Bereich, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Inneren wird das Plangebiet durch Anpflanzungen auf dem Kinderspielplatz, entlang der öffentlichen Fußwege und im Zusammenhang mit den verkehrsberuhigten Wohnwegen ausgestaltet. Darüber hinaus wird erwartet, daß auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen weitere Anpflanzungen erfolgen.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen Straße "Schlesischer Weg" und dem im Osten dieser Straße nach Norden anschließenden Wirtschaftsweg aus, der noch entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgebaut werden muß. Vom Schlesischen Weg zweigt eine Stichstraße nach Norden ab und erschließt den inneren Teil des Plangebietes. Diese Planstraße "B" wird verkehrsberuhigt ausgewiesen, damit die Verkehrsfahren durch den Kfz-Verkehr so gering wie möglich gehalten werden und der Verkehrsraum zugleich den Bewohnern zum Aufenthalt und zur Begegnung dienen kann. Er wird durch Grünpflanzungen, durch Wechsel im Belag und weitere noch mit den Bewohnern abzustimmende Einrichtungen ausgestaltet. Die Planstraße "B" endet in Wendepunkten für Versorgungsfahrzeuge.

Zwei befahrbare Wohnwege, die von der Planstraße "B" abzweigen, erschließen weitere Grundstücke.

Damit das Plangebiet auch zu Fuß gut zu erreichen ist, sind an mehreren Stellen Fußwege angeordnet.

Entlang der Vorflutgräben sind Unterhaltungstreifen vorgesehen, die ebenfalls als Fußwege und Pflanzstreifen ausgewiesen sind. Damit die zwischen der Planstraße "A" und der Grabenparzelle 110 angeordneten Baugrundstücke nicht zu schmal werden, wurde nach Abstimmung mit dem STAWA Lippstadt der ursprünglich geforderte Unterhaltung- und Pflanzstreifen von 5,00 m auf 3,00 m Breite reduziert.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Zu den benachbarten Sportanlagen, besonders zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Tennisplätzen wird ein Schutzabstand von 50 m für ausreichend gehalten.

8. WASSERWIRTSCHAFT

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

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

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

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

c) Vorflutgraben

Der durch das Plangebiet von Norden nach Süden verlaufende Vorflutgraben kann in seiner jetzigen Trasse nicht beibehalten werden. Es ist beabsichtigt, ihm am nördlichen Plangebietsrand nach Osten weiterzuführen und in den Graben (Parzelle 110) einzumünden. Hierfür wird eine Genehmigung nach § 31 WHG erforderlich. Das bisherige Grabenstück kann dann als Gewässer aufgehoben werden.

9. STROMVERSORGUNG

Ein Anschluß der Grundstücke an das Stromversorgungsnetz der VEW ist gewährleistet. In zentraler Lage wurde eine Trafostation ausgewiesen.

10. GASVERSORGUNG

Es ist beabsichtigt, beim Ausbau des Plangebietes Gasleitungen mit zu verlegen, damit bei einer späteren Gasversorgung durch die VEW Arnberg die Anschlußmöglichkeiten gegeben sind.

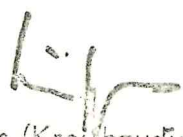
11. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

- | | |
|--|--------------------|
| a) für den Ankauf von Geländeflächen, für die Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen | ca. 145.000, -- DM |
| b) für den Ausbau der Erschließungsstraßen (teilweise verkehrsberuhigt) der Wohnwege, der Fußwege und Bürgersteige | ca. 255.000, -- DM |
| c) für Kanalisationsanlagen | ca. 160.000, -- DM |
| d) für Kinderspielplatz und öffentliche Grünflächen | ca. 60.000, -- DM |
| e) für elektrische Straßenbeleuchtung | ca. 18.000, -- DM |

12. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 8. September 1981 fand im Feuerwehrgerätehaus Herzfeld eine Bürgerversammlung mit anschließender Diskussion statt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vorgestellt und auf mögliche Alternativen hingewiesen. Die in der anschließenden Diskussion vorgebrachten Wünsche, Bedenken und Anregungen wurden erörtert und in einer Niederschrift festgehalten. Den Bürgern wurde zugesagt, daß ihre Vorstellungen soweit wie möglich bei der weiteren Planung berücksichtigt würden.

Kreisplanungsamt Soest, 28. Oktober 1982


Küppers (Kreisbaudirektor)