

lekk aktualisierte Mappe
nach Satzungsschluß

B E G R Ü N D U N G

zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Waldemey" der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Nordwald/Hovestadt

August 1994

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Nordwald in der Gemarkung Hovestadt, östlich des Steinweges. Es hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

Die Grenze des Erweiterungsbereichs verläuft im Westen entlang des Steinweges, im Süden entlang eines Wirtschaftsweges, im Norden bildet das Flurstück 77/1 die Grenze, während die östliche Grenze in einem Abstand von ca. 40 m parallel zum Steinweg verläuft.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Die im Ortsteil Nordwald dargestellten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich fast vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Um aufgrund des akuten Wohnbedarfs weiteren Bauwilligen die Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheimes zu gewähren, ist die Ausweisung neuer Bauflächen notwendig. Der westlich des Erweiterungsbereichs liegende Bebauungsplan "In der Waldemey" bietet ebensowenig freie Grundstücke an, so daß die Gemeinde Lippetal Überlegungen anstelle, kurzfristig und kosten- und erschließungsgünstig weiteres Bauland bereitzustellen.

Hierfür bot sich die Fläche östlich des Steinweges an, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird und um die der og. Bebauungsplan erweitert werden soll.

3. Bestehende Verhältnisse

Das Erweiterungsgebiet wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt und liegt am Steinweg, der die Funktion einer Erschließungsstraße für das westlich gelegene Baugebiet "In der Waldemey" erfüllt. Im Norden liegt die Sportanlage von Hovestadt und ein Wohnhaus grenzt unmittelbar an. Nach Süden und Osten schließen sich Freiflächen an, die im östlichen Bereich geringfügig durch Gehölzbestand aufgelockert werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal ist das Erweiterungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren eingeleitet werden, wobei eine Umwandlung in eine Wohnbaufläche angestrebt wird.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll eine Ergänzung und Abrundung zu der bestehenden Bebauung werden, wobei es an einer bestehenden Erschließungsstraße zu einer Straßenrandbebauung kommen soll, die den Abschluß und Übergang zur freien Landschaft bilden soll.

Entsprechend dem Charakter der Umgebung wird für das Erweiterungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, das alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht. Auf dem geplanten Grundstück von ca. 600 m² (ohne Pflanzfläche) sollen in eingeschossiger offener Bauweise Einzelhäuser entstehen, die einen von der Höhenentwicklung in etwa einheitlichen Ortsrand bilden, zu der auch die Festlegung der max. Drenpelhöhe von 0,75 m beiträgt. Die reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 soll hierbei innerhalb der durchgehenden überbaubaren Fläche voluminöse Baukörper verhindern und eine flächenschonende Versiegelung bewirken. Die überbaubare Fläche wurde zusammenhängend entlang der Straße gewählt, um verschiedene Haustypen zu ermöglichen und um gleichzeitig durch Versatz der vorderen Baugrenze ein heterogenes Straßenraumprofil zu schaffen. Unterstrichen wird diese Absicht durch die Festsetzung der traufenständigen Firstrichtung und die enge Auslegung der Dachneigung von 38° - 42°, so daß einmal der Straßenraum gefaßt wird und zum anderen vom Freiraum her der Blick auf eine einheitliche Dachlandschaft fällt.

Der Übergang nach Osten von der geplanten Bebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen soll stufenweise über die Gartenflächen und einem Grüngürtel erfolgen, wobei durch die Anordnung der Stellplätze und Garagen ausgeschlossen wird, daß im hinteren Bereich der Grundstücke bauliche Anlagen und durch lange Zufahrten übermäßige Versiegelungen entstehen.

6. Verkehrerschließung

Der Erweiterungsbereich wird ausschließlich vom Steinweg erschlossen, der verkehrsgerecht ausgebaut wird.

7. Immissionsschutz

Evtl. Lärmkonflikte zwischen dem Plangebiet und den nordöstlich gelegenen Sportstätten sind im Bebauungsplan Nr. 4 "Sportstätten", Hovestadt, gewürdigt worden und durch die darin festgelegten Maßnahmen für den Erweiterungsbereich nicht erkennbar.

8. Natur und Landschaft / Ausgleich

Der Plan setzt zur freien Landschaft hin einen 8 m breiten Grüngürtel fest, der vorrangig als Ausgleichsfläche dienen soll, zusammen mit einem Pflanzgebot über die Gestaltung der Gärten und Hecken.

Eine detaillierte Analyse der bestehenden und geplanten Situation ist beigelegt und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplans werden.

9. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die Versorgungsleitungen im Steinweg sichergestellt.

b) Regen - und Schmutzwasser

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an das Kanalnetz im Steinweg.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen sollte aufgefangen und auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

10. Strom, Gas und Telefonversorgung

Der Anschluß für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon wird von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

11. Denkmalschutz und 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 Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 abs. 4 DschGNW).

12. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 13.04.1994 durchgeführt.