SCHÄPER UND SANDER
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
59510 LIPPETAL-LIPPBORG · HAUPTSTR. 5 · TEL. 0 25 27 / 2 26 + 6 34 · FAX 0 25 27 / 4 18

Lippetal, 23.April 1997

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A - Am Romberg - der Gemeinde Lippetal für den Bereich zwischen Gemarkung Oestinghausen, Flur 2, -südliche Grenze des Flurstückes 321- westliche Grenzen der Flurstücke 198, 304- nördliche Grenzen der Flurstücke 303, 107--103, 374- östliche Grenze der Hultroper Straße (B 475).

1. Anlaß der Planung

Brachliegende, nicht nutzbare Gewerbeflächen sollen einer Wohnnutzung zugeleitet werden.
Dies soll mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand zur freien Landschaft und wird gewerblich nicht mehr genutzt. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Planbereiches zu gewährleisten wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A durchgeführt. Langfristig wird eine Wohnbauentwicklung für den Ortsteil Oestinghausen nach Norden hin vorgesehen, so daß die zur Zeit festgesetzten gewerblichen Flächen die Entwicklung dieses Bereiches behindern.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal teilweise als Gewerbefläche und Mischgebiet dargestellt.

Die Umgebungsbebauung ist im südlichen Bereich überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, so das die Planungsflächen sich insgesamt in das vorhandene Nutzungsbild einfügen. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Gleichzeitig mit der Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Die im Änderungsbereich im Flächennutzungsplan dargestellte GE-Flächen werden in Wohnbauflächen (W) geändert. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Oestinghausen im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bereich dieser Satzung gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen des Satzungsbereiches wurden in der Vergangenheit im östlichen Bereich als Gewerbeflächen und im westlichen Bereich als Mischgebietsflächen genutzt. Die im Planbereich bestehenden Gebäude sind Wohnnutzungen zugeführt.

3. Abgrenzung des Satzungsbereiches

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A - Am Romberg - der Gemeinde Lippetal liegt in dem Bereich zwischen Gemarkung Oestinghausen, Flur 2, -südliche Grenze des Flurstückes 321- westliche Grenzen der Flurstücke 198, 304- nördliche Grenzen der Flurstücke 303, 107--103, 374- östliche Grenze der Hultroper Straße (B 475).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Planung in das vorhandene Ortsbild einzugliedern und den Bereich städtebaulich abzurunden, wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung (I) im östlichen Planbereich festgesetzt. Im westlichen Planbereich bleibt die Mischgebietsfestsetzung in zweigeschossiger Bauweise (II) aus vertrauensschutz Gründen unverändert.

Die dem Baugebiet angepaßte Grundstücksnutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,6 für alle WA-Gebiete und GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für das MI-Gebiet entspricht den ortstypischen Grundstücksnutzungen.

Da das Wohnen auch im südl. angrenzenden Baugebiet überwiegt und nicht beeinträchtigt werden soll, sind einige Nutzungsarten ausgeschlossen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im WA² - Gebiet zu festigen und die Grundstücksfläche entsprechend der Größe und Lage zu nutzen ist die

ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für Verwaltungen" im Regelfall zuzulassen.

Die ausschließlich für Wohngebäude vorgesehenen Flächen (WA und WA[1]) werden teilweise für Einzel- und Doppelhäuser und Einzelhäuser vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Um einen lockeren Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten wird im WA[1] -Gebiet eine Mindestgrundstücksbreite von mindestens 20 m festgesetzt und eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, ist die Anzahl der Wohnungen auf 2 WE begrenzt.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze (Flurstück 320) ein Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieses festgesetzten Pflanzstreifens sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Im Bereich des geplanten Wohnweges wird eine Straßenrandbepflanzung vorgesehen, die jedoch erst mit dem Ausbauplan konkretisiert werden kann.

Die Gartenbereichsflächen werden entsprechend dem vorhandenen Ortsbild als strukturreiche Zier- und Nutzgärten angelegt.

Bestand:

Überbaubare Fläche	3768	X	1	3768
Verkehrsfläche	1198	X	1	1198
Mischgebiet	1913	X	1	1913
Restfläche	4127	X	2	8254
Gesamtfläche	11.006			**15.133**

Planung:

Überbaubare Fläche	2500	X	1	2500
Verkehrsfläche	1497	X	1	1497
Mischgebiet	1913	x	1	1913
Restfläche	5096	X	2	10192
Gesamtfläche	11.006			**16 102**

Der Änderungsbereich gilt daher als ausgeglichen.
Bei dem Ausgleich bleibt das Planzgebot und die Straßenrandbepflanzung bei dieser Berechnung unberücksichtigt, da das Plangebiet schon jetzt als ausgeglichen gilt.

Die Anlage von Wegen auf privaten und öffentlichen Grundstücken ist so zu gestalten, daß die Versiegelung durch Wahl von wasserdurchlässigen Materialien verringert wird. Die nähere Bestimmung der Flächen erfolgt in den noch zu schließenden Erschließungsvertrag.

6. Regenwassernutzung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagwasser auf den Grundstücken zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern die Gemeinde nicht zur Beseitigung des Niederschlagwasser verpflichtet ist.

Die vorhandene Bodenstruktur läßt eine Versickerung des Oberflächenwassers nur in einem begrenzten Maße zu, so daß das anfallende Wasser in die Kanalisation und der Kläranlage Lippetal zugeführt wird.
Ein Vorfluter zur Aufnahme der Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

Innerhalb des Planbereiches war eine Gewerbenutzung bereits teilweise realisiert. Im Zuge der Planaufstellung und Genehmigungsverfahren sind Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht worden, so daß davon auszugehen ist, daß die Fläche als erschlossen anzusehen ist. Eine weitere Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

7. Denkmalpflege

Denkmapflegerische Belange werden durch diese Satzung nicht berührt.

7.1 Bodendenkmalpflege

Funde von archäologischer Bedeutung sind nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis auf Bodendenkmäler und Funde wird jedoch in den Plan nachrichtlich übernommen.

8. Lärmschutz

Aufgrund des Berücksichtigungsgebotes der Umweltbelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung der durch den Bebauungsplan entstehenden Konflikte werden parallel zur Hultroper Straße Schallschutzklassen für Fenster festgesetzt.

Bei einem bis zum Jahr 2000 unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Straßennetz- und Verkehrstromänderungen prognostizierten Aufkommen der Hultroper Straße angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3A ergeben sich gemäß einer schalltechnischen Berechnung nach RLS 90 für die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld Verkehrsschallimmissionen, deren Tag-/Nacht- Beurteilungspegel maximal Werte von 63,8/53,4 erreichen können

.

Da an der bestehenden Verkehrsanlage keine quantitativen und/oder qualitativen Schallminderung vorgenommen werden können werden zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in den geplanten Wohngebäuden und im MI-Gebiet Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Die Schallschutzfenster sind an den lärmzugewandten Seiten vorzusehen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Satzungsbereiches erfolgt über den geplanten Wohnweg. Die Gemeinde Lippetal wird mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag schließen, der die Festsetzungen bezüglich der Anpflanzungen, Verkehrsführung und Übergabe an die Gemeinde beinhalten wird. Weiterhin ist der Ausbauplan mit den Bürgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abzustimmen.

Zur Durchlässigkeit dieses Planungsbereiches ist ein Fuß- und Radweg zwischen dem geplanten Wohnweg und dem Erschließungsweg festgesetzt.

9.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude sind jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.Um die Versiegelung in den WA- und WA²-Gebieten zu minimieren wird im Bebauungsplan festgesetzt, das Garagen und Stellplätze in den WA + WA²-Gebieten innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind.

10. Energieversorgung

Die erforderlichen Medienträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe werden entsprechende Leitungen in den Bebauungsplanbereich verlegen, so daß die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als erschlossen gelten.

11. Altlasten

Altlasten auf den Grundstücken des Satzungsbereiches sind nicht bekannt. Die vorhergehende Nutzung des Bereiches als Gewerbegebiet mit einer Schreinerei kann Altlasten hinterlassen haben. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist gesondert von dem Bauherren nachzuweisen, daß eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch der Kampfmittelräumdienst zur Überprüfung der Grundstücke aufzufordern.

12. Gestalterische Festsetzung

Gestalterische Festsetzung gem § 81 (1) und (4) BauO NW werden in textlicher Form im Satzungsplan getroffen, um die geplanten Gebäude an die vorhandene Bebauung anzupassen und in das städtebauliche Erscheinungsbild einzufügen. Hierfür ist die Festsetzung der Dachform (Satteldach) und der Dachneigung (38° bis 42°) erforderlich. Um die Gebäude im Höhenverlauf an die vorhandene Bebauung anzupassen wird ein Drempel von 75 cm festgesetzt.

Um überdimensionierte Dachaufbauten auszuschließen werden nur stehende Dachgauben bis zu einer maximalen Größe der halben Länge der Hauptdachfläche zugelassen. Weiterhin wird der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang auf einen Meter festgesetzt.

12. Kostenschätzung

Durch den Erlaß der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A entstehen der Gemeinde Lippetal keine zusätzlichen Kosten.

Lippetal, 23.04.97