B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Mühlenbrink"
der Gemeinde Lippetal im Ortsteil
Oestinghausen

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oestinghausen, westlich der B 475 "Soester Straße" und südlich der K 73 "Wiltroper Straße". Es hat eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Norden in zwei Versprüngen südlich der K 73 und der vorhandenen Bebauung in einem Abstand von 40 - 60 m zur o. g. Straße. Die östliche Grenze verläuft entlang der tlw. bebauten Grundstücke an der B 475, knickt rechtswinklig ca. 65 m nach Westen ab und dann wieder nach Süden bis zum Mühlengraben, der auch die südliche Plangebietsgrenze darstellt. Die westliche Grenze hat einen Abstand von ca. 280 m parallel zur B 475.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Die zunehmende Nachfrage der ortsansässige Bevölkerung und vieler Zuzugswilliger nach preiswerter Baugrundstücken veranlaßte die Gemeinde Lippetal für den o. g. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, nachdem das Grundstück in den Besitz der Gemeinde übergegangen war. So wurden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die es den zukünftigen Bauherren ermöglicht, in einem ortskernnahen Gebiet relativ kostengünstig zu bauen.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes erstreckt sich nach Westen eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die südlich von der Auenlandschaft der Ahse und des Mühlenbaches geprägt wird und bis an den Südrand des Bebauungsplanes reicht.
Im Norden und Osten schließen sich Mischbauflächen an, die durch die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 10 erfaßt sind. Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist von jeglicher Bebauung frei und wird als Ackerfläche genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal ist das Bebauungsplangebiet 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 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, in dem die Nutzungen:

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

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden, um ein weitestgehend ruhiges Wohnen, ohne übermäßige Immissionen und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu gewährleisten.

Auf geplanten Grundstücken von 350 - 800 m² Größe sollen je nach Lage und Größe der Grundstücke ein- bis/oder zweigeschossige Häuser in offener Bauweise entstehen, die entsprechend dem Grundstückszuschnitt entweder als Einzelhäuser, oder als Doppelhäuser festgesetzt sind. Dies läßt besonders in den Randbereichen eine abwechslungsreiche Durchmischung des Gebietes mit verschiedenen Haustypen erwarten und macht so ein individuelles Wohnen möglich.

Die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 bzw. 0,8 wird durch die im Plan dargestellte überbaubare Fläche bewußt gemindert, um selbst bei Anrechnung von Garagen/Stellplätzen und deren Zufahrten eine flächenschonende Versiegelung anzustreben.

Damit das Bebauungsplangebiet als zusammenhängendes Element im Ortsgefüge erkennbar wird, sollen insbesondere durch die Anordnung und Ausführungsmerkmale der Garagen städtebauliche Akzente gesetzt werden. Der Wechsel zwischen konventionellen Garagen mit festgesetzten geneigten Dächern und offenen Garagen "Carports" soll zusammen mit den Gestaltungsvorschriften für die Dachform und Neigung, Firstrichtung und über die Art und Weise der Dachausbauten die zukünftige Bebauung positiv prägen.

Die Geschlossenheit der Siedlung soll durch die ausgewiesenen Grünzonen im Randbereich weitgehend verstärkt werden. So bewirkt eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes, daß ein gegenseitiger Schutz zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft erfolgt. Im Süden des Plangebietes soll ein bestehender intakter Naturraum geschützt und durch die entsprechende Festsetzung im Plan gesichert werden.

Innerhalb des Gebietes soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz, die Kommunikation zwischen den Kindern und Eltern fördern und ergänzen und könnte sich, durch entsprechende Ausstattung, auch als Gemeinschaftsplatz anbieten.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt außerhalb an zwei Stellen von der K 73 und setzt sich innerhalb des Gebietes in einer Ringerschließung fort. Von dieser Ringstraße sollen die abseits liegenden Grundstücke über Wohnwege oder eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Für die ausgewiesene Verkehrsfläche bietet sich ein verkehrslenkender Straßenausbau in Form einer Mischfläche an, in dem auch Teile des ruhenden

....

Verkehrs integriert werden könnten, der ansonsten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich auf den Privatgrundstücken untergebracht werden soll.

Festsetzungen von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sollen, wie schon erwähnt, unnötige weitere Flächenversiegelungen verhindern, sowie den Straßenraum ordnen und gestalten.

7. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz sichergestellt.

b) Regen- und Schmutzwasser

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das auszubauende Kanalsystem mit Anschluß an das Zentralklärwerk.

8. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

9. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereich bekannt, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. (Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

10. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 17.10.1990 durchgeführt.