



den Wieden

<p><b>KATASTERVERMERK</b></p> <p>Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.</p> <p>Lippstadt, den _____</p> <p>Christian Küller Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung</p>	<p><b>VERFAHRENSVERMERKE</b></p> <p><b>1. Aufstellungsbeschluss:</b> Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.05.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.</p> <p><b>2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 14.05.2019 in Form eines Bürgergesprächs stattgefunden. Weitere Stellungnahmen konnten im Zeitraum von 15.05.2019 bis 29.05.2019 abgegeben werden. Der Beschluss wurde am 07.05.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.</p> <p><b>3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 15.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.</p> <p><b>4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.</p> <p><b>5. Öffentliche Auslegung</b> Der Stadtentwicklungsausschuss hat am _____ die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Lippstadt, den _____</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>Heinrich Horstmann Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen</p>
<p><b>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</b></p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Lippstadt, den _____</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>Heinrich Horstmann Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen</p>	<p><b>6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 318 „Overhagen Am Erbusch“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugehängt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Lippstadt, den _____</p> <p>Christof Sommer Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>
<p><b>7. Bekanntmachung/Inkrafttreten</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 318 „Overhagen Am Erbusch“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Lippstadt, den _____</p> <p>Christof Sommer Bürgermeister</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN:</b></p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834)</p> <p><b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p><b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)</p> <p><b>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 01. Januar 2019, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.</p> <p><b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert in Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.</p> <p><b>Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 659), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).</p> <p><b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 709) geändert worden ist.</p> <p><b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.</p>

- A. Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 1-9 BauNVO
- Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Nicht zulässig sind:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
- maximal zulässige Grundflächenzahl
    - Im WA 4 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden, soweit die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt sind.
    - In den WA 1, 2, 3 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück ein Wohngebäude einseitig ohne Grenzabstand im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 3 (Doppelhäuser) errichtet wird, soweit Doppelhäuser zulässig sind.
  - maximal zulässige Geschossflächenzahl
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß
  - Im WA 4 muss ein oberstes Geschoss zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden. Für Bereiche des Treppenhäusers oder möglicher Faltstiege kann auf das Zurücksetzen Straßenseitig verzichtet werden.
- Die Straßengradienten werden im weiteren Verfahren bestimmt und festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 2 Wo**
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und § 89 BauO NRW**
- überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO**
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.
  - Für Garagen in den WA 1, WA 2, WA 3 wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage erschlossen wird, festgesetzt.
  - Garagen und Stellplätze in den WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten und nicht für Teilgaragen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
  - Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.
- 5. VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB**
- offentliche Verkehrsfläche mit festgesetzter Höhe über NN im Endausbau
  - Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Die Straßengradienten werden im weiteren Verfahren bestimmt und festgesetzt.
- 6. GRÜNLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünflächen
  - Begrenzungslinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
  - Parkanlage mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten
  - Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Pflanzenmaßnahme Einzelgehölze  
Innerhalb der mit „F1“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 Bäume Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm gemäß Planliste 1 anzupflanzen, zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Planzliste 1:  
Acer campestre -Feldahorn  
Carpinus betulus -Hainbuche  
Juglans regia -Walnuss
    - Pflanzenmaßnahme Sträucher und Heister  
Innerhalb der mit „F2“ gekennzeichneten Fläche sind folgende Gehölze, Sträucher 2x verpflanz, 100 - 150 cm und Heister 3x verpflanz, 150 - 175 cm, im lockeren Verband im Pflanz- und Reifeabstand von 2 m zu pflanzen.

**8. Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**F3** Innerhalb der mit „F3“ gekennzeichneten Fläche ist ein Wildkräuterbaum aus Naturraumsaatz anzulegen.

- Anzupflanzender Baum
- An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist eine Rotleiche (*Quercus Rubra*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 5,0 m sind zulässig.
- Zu erhaltender Baum
- Mit Stellplätze und Zufahrten  
Auf den Baugrundflächen sind eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten (z.B. Rasensteine, Schotterflächen oder Plaster mit mehr als 30% Fugengröße) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeiten wesentlich mündende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengraben, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

**10. Höhenfestsetzungen für die Geländeoberfläche und der Oberfläche des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauO NRW**

Mafgebliche Außentermpel nach DIN 4109-2	LPB nach DIN 4109-1	erf. R'(-w) des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109-1	erf. R'(-w) des Außenbauteils für überliegende zum Schalten genutzte Aufenthaltsräume
61-65 dB(A)	III	35 dB	40 dB

Die Straßengradienten werden im weiteren Verfahren bestimmt und festgesetzt.

**11. Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen gem. § 1 Abs. 4 und § 15 Abs. 5 BauNVO

**B. Sonstige Darstellungen**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Wassersauf
- möglicher Verlauf der Fuß-/ Radwegführung
- vorhandene Bäume
- Büsche

**C. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- Dachform** (Hinsichtlich der Planzeichnungen gilt der Eintrag in der Planzeichnung)
  - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Für eingetragene Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.
  - Zulässig sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.
  - Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen je Dachseite 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Gebäudewand einhalten.
  - Der höchste Punkt von Dachaufbauten und Zwerchgehäusen muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung).
- Einfriedungen der privaten Grundstücke**

Prinzipkizze mit Abgrenzung Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

**STADT LIPPSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 318 OVERHAGEN AM ERLBUSCH**

Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Overhagen, Flur 6

Verfahrensstand:  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Formliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<b>Titel/Kartenblatt</b>	<b>Plan - Nummer</b>	Entwurf: Schlüter bearbeitet: Siron erstellt am: 07.11.2019 geändert am:
<b>Maßstab 1 : 500</b>	<b>01. 318 - 0</b>	

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG DER NEUAUFSTELLUNG** M.: 1 : 10000