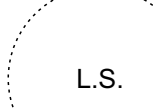


KATASTERVERMERK

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.

Lippstadt, den



Christian Küßler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den

Der Bürgermeister

im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.04.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.05.2019 in Form eines Bürgergesprächs stattgefunden. Weitere Stellungnahmen konnten im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 27.05.2019 abgegeben werden. Der Beschluss wurde am 29.04.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom ... bis ... stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

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.

Lippstadt, den

Der Bürgermeister

im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 17 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 331 „Bad Waldliesborn Grünerweg/Sommerweg“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den



Christof Sommer
Bürgermeister
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 331 „Bad Waldliesborn Grünerweg / Sommerweg“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den



Christof Sommer
Bürgermeister

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

- a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
b) Ausnahmeweise zulässig sind:
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
c) Nicht zulässig sind:
5. Betriebe des Betriebsgewerbes,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

0.3

- 2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl
2.1.1. In den WA 1 und WA 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 § 2 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Doppelhaus) errichtet wird, soweit Doppelhäuser zulässig sind.
2.1.2. Im WA 2 kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden.
2.1.3. In den WA 2 und WA 4 kann gem. § 19 Abs. 4 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 sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft bebaubar sind.

II

II

TH

TH

FH

FH

SH

SH

2Wo

2Wo

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

M1

M2

M3

M4

M5

- 8.4. Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.5. M1 Renaturierung Kalkstet (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1.3). Die Kalkstet ist durch die Aufwehung und Neupflanzung zu renaturieren und ökologisch zu verbessern.
8.6. M2 Öffentliche Grünfläche - Anpflanzungen
Pflanzung von mindestens 35 Bäumen als Einzelbaum oder in Gruppen von zwei bis fünf Stück gemäß Flächensatz mit einem Mindestabstand von 8 m.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., SUJ 16-18 cm
Ansatz von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2)
8.7. M3 Öffentliche Grünfläche - Einseitige Baumreihe
Alle in mit folgende Baumart zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen: Feldahorn (Acer campestre)
Pflanzqualität: Hochstamm ev. 3xv., m.öB., SUJ 16-18 cm
Ansatz von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2)
8.8. M4 CEF-Maßnahme: Anbringen von Nistkästen für Stare (i.V.m. textl. Festsetzung Nr.8.1)
Anbringen von insgesamt 2 handelsüblichen Nistkästen für Stare im verbleibenden Baumbestand nach der Baufeldräumung mit einem Flugloch in Richtung Osten bis Südosten.
8.9. M5 Anpflanzungen von Bäumen in Verkehrsflächen
In den als „Planstraße A“ und „Planweg A“ gekennzeichneten Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 25 Hainbuchen (Carpinus betulus 'Frans Fontaine') zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, ev. 4xv., m.öB., SUJ 16-18 cm

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

- 9.1. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 „Cappel „Läberkamp“ festgesetzten Ausgleichsflächen (Austand in Ersatzumfang) nahe der Grenze nordwestlich von Cappel werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig mit einer Wertpunktzahl von 25,813 zugerechnet.
Lage der einzelnen Ausgleichsflächen:
Gemarkung Bad Waldiesborn, Flur 36, Flurstück 125
Gemarkung Bad Waldiesborn, Flur 36, Flurstück 51 (vor dem Flurbereinungsverfahren Gemarkung Bad Waldiesborn, Flur 34, Flurstück 78)

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

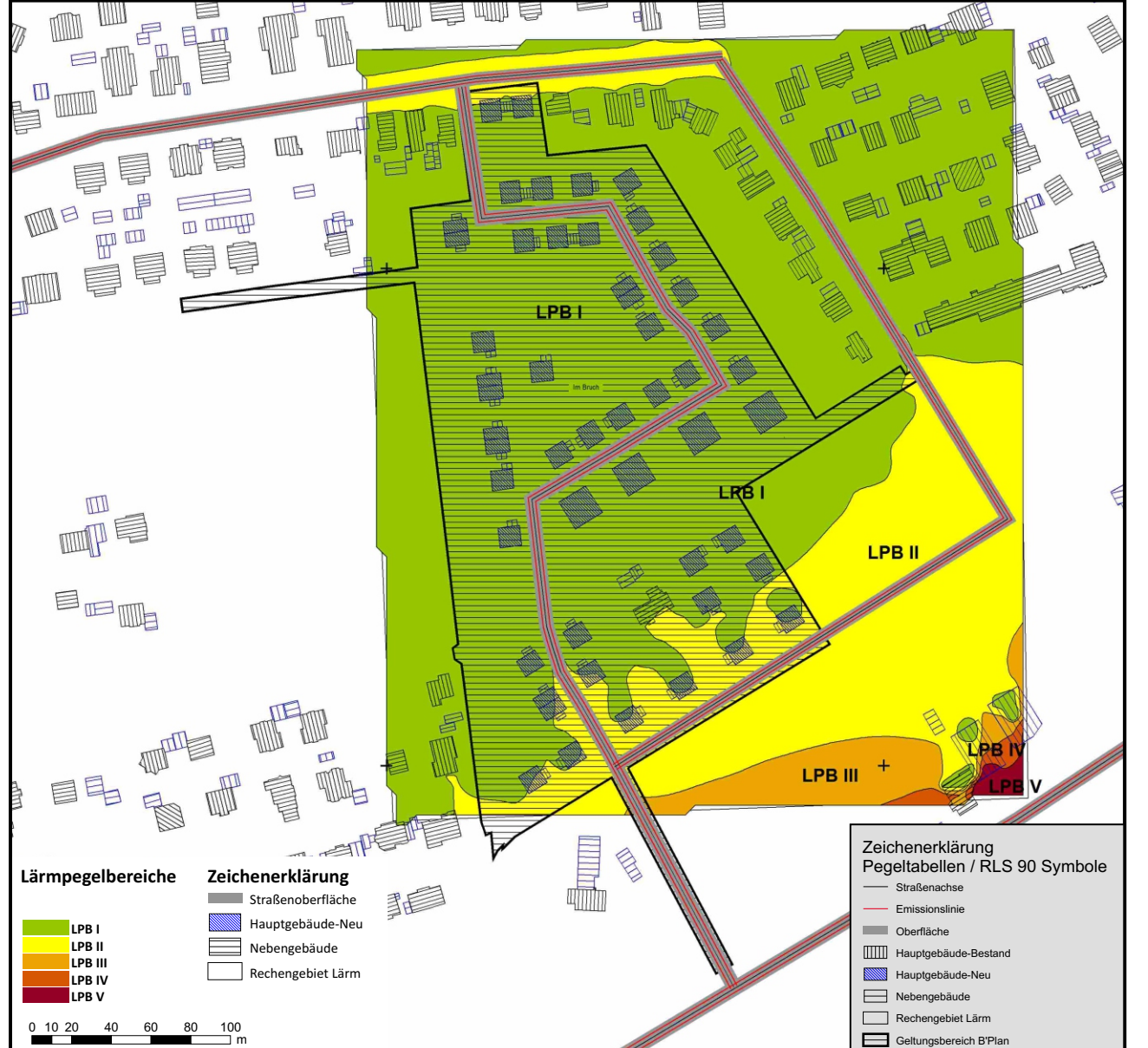
- 10.1. Festsetzung der Geländeoberfläche
Als festgelegte Geländeoberfläche der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der Straße von der aus die Hauptverkehrsfläche des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten Baugrundstücken zu ermitteln. Bei Baugrundstücken die nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden gilt die sich am nächsten befindliche festgesetzte Straßenoberfläche als Geländeoberfläche.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- LPB
Lärmpegelbereiche
Im Geltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche I bis II aufgrund der Lärmwirkung des Straßenverkehrs erreicht. Die Lärmpegelbereiche sind in der Karte gesondert gekennzeichnet (im Tagesstrahlraum).
Für die Außenbauteile von Außenbalkonterrassen in Wohnungen sind daher entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Table with 4 columns: Beurteilungspiegel im Tagesstrahlraum gemäß DIN 18005 Teil 1, Maßgeblicher Außenpegel (Lw) nach DIN 4109, Lärmpegelbereich nach DIN 4109, erf. R'w in dB in Wohnungen

Die Schalldämmung durch Außenbauteile ist allerdings nur voll wirksam, solange die Fenster geschlossen sind. Für schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind daher in Bereichen über 45 dB(A) zu Nachteilen schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



12. Sonstige Festsetzungen

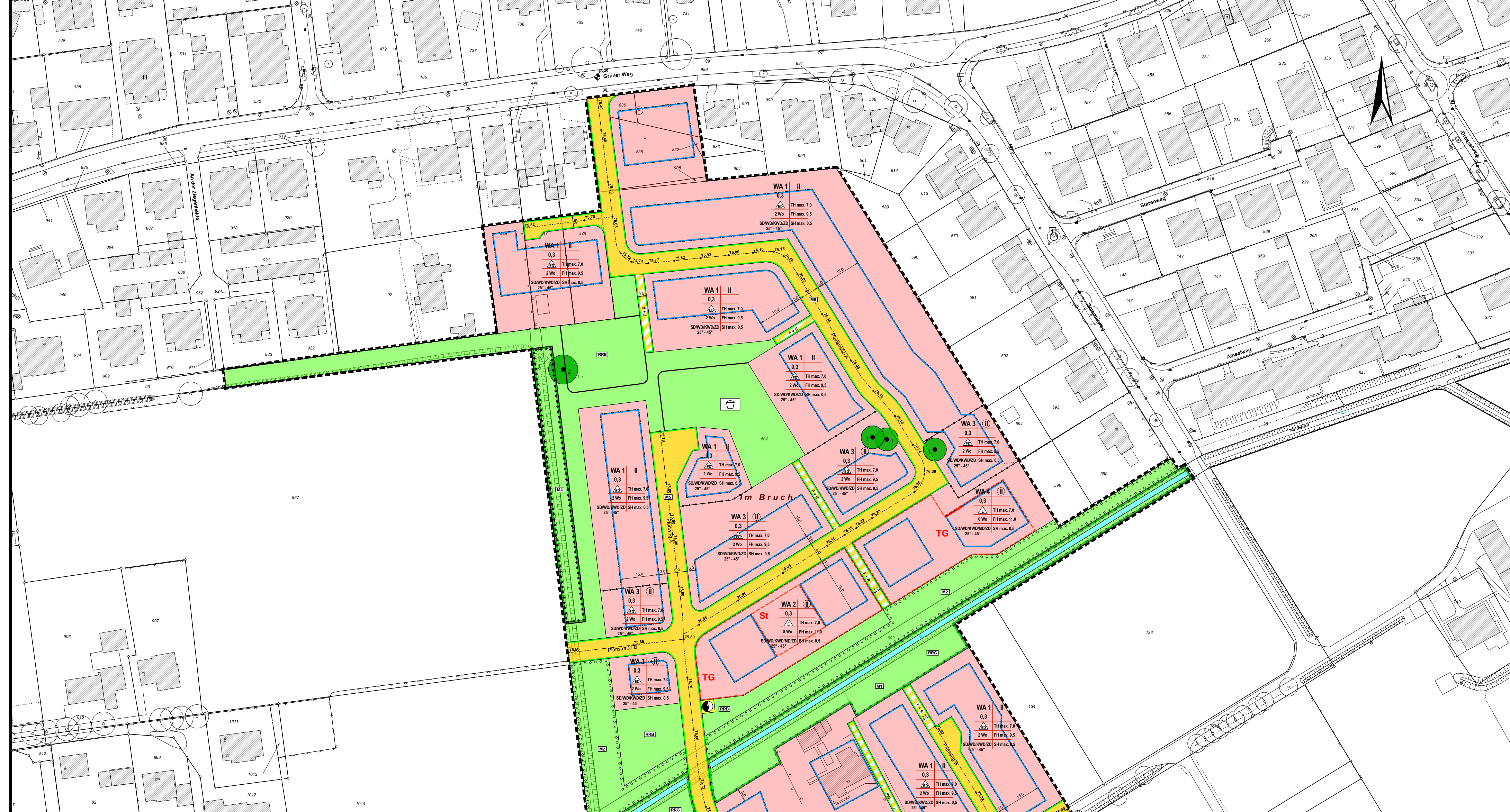
- 12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
12.2. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

B SONSTIGE DARSTELLUNGEN

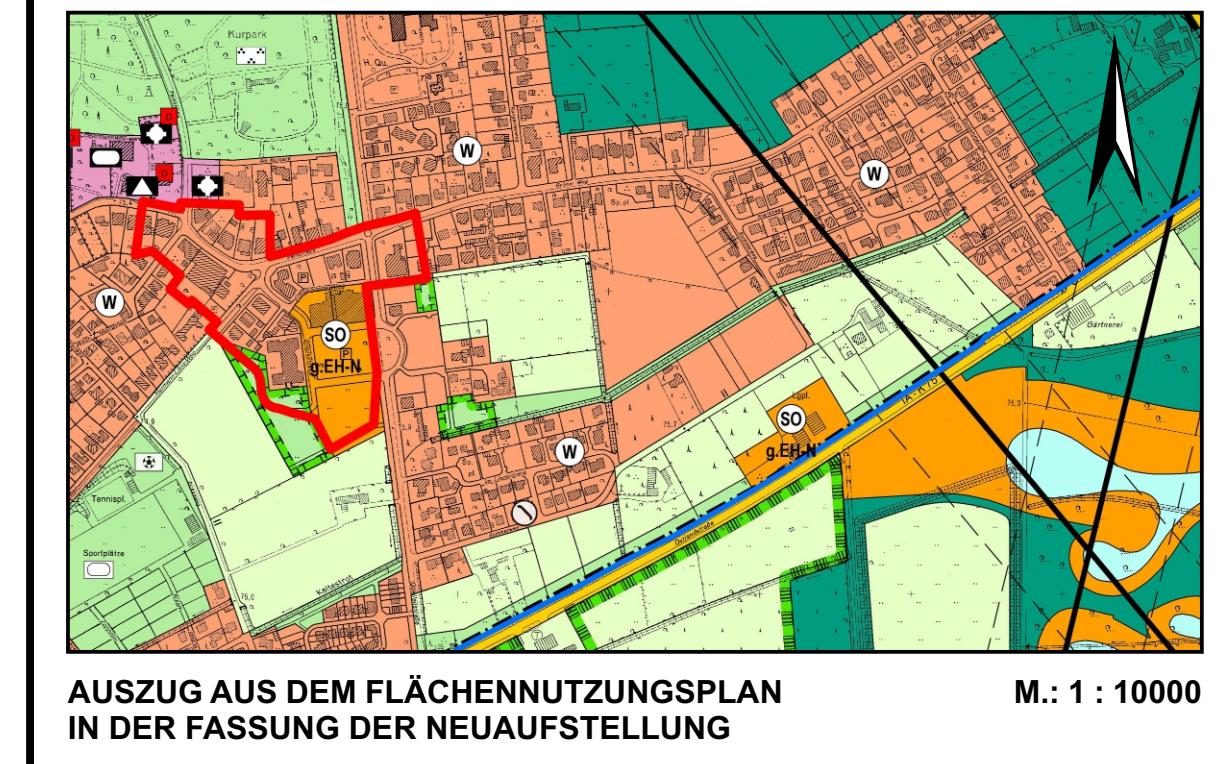
- vordahende Flurstücksgrenze
vordahende Gebäude
Wasserlauf (Kalkstet)
vordahende Blüme
Böschung
vordahenden Höhenpunkt über NNH

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 1. Dächer:
Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
1.1. Dachdeckung:
Dachflächen sind mit Dachpfannen in Anthrazit, Schwarz, roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine-/ziegel sind unzulässig.
Dachgärten sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden.
1.2. Dachformen:
Zulässig sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWd), Walmhäuser (WD) und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad. In den WA 2 und WA 4 sind zusätzlich Mansardendächer (MD) zulässig.
Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einseitige Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich den Bestand anzupassen.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Bad Waldiesborn, Flur 46



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

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bodendenkmäler
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelreue aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlichen oder tierischen Lebens aus entgeschichteter Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archiv für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt sind. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuheben und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DenSch NW).
2. Zusätzliche archäologische Hinweise
Zur Vermeidung archäologischer Verstoßtatbestände muss die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 14. März erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Räumung von Geläufen innerhalb der Bruchzeit (15. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden.
3. Altlasten/Kampfmittel
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelbestandteile sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Ortliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 30-2219) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 82-3855), unverzüglich zu informieren.
4. Hinweise der Stadtwerke Lippstadt GmbH
Soweit sich in den neu ausgewiesenen Baufeldern Versorgungsanlagen der Stadtwerke befinden, müssen diese bei einer späteren Veräußerung bzw. Bebauung umgelegt oder Grundstücksarten zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH eingetragenen werden.
5. Hinweise des Kreises Soest
Sollten bei den Bauarbeiten (z.B. für Keller oder Tiefgaragen) Wasserhaltungen und Einleitungen in das Gewässer betrieben werden, müssen Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserbaugesetz (WBauG) eingeholt werden.
6. Hinweise für Baumbepflanzungen und zum Baumschutz
Bei Planarbeits- und Planungen ist die Richtlinie GV 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.
Der zu erhaltende Baumbestand ist von Beginn an der Erschließung des Baugabebietes bis zum Abschluss zu schützen. Folgende genannte Regelwerke, Richtlinien und Gesetze sind zu berücksichtigen:
1. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
2. RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
3. FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau u.V.)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen
6. Merkblatt DWA-M 162
Bodenauflösungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume sind unzulässig. Das Überfluten des Bodens im Wurzelbereich ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Baumschutzmaßnahmen im Abstimmung mit einer Fachperson verwendet werden.
7. Einschneitungs- und sonstige Grundlagen
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlässe, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerrechtlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

STADT LIPPSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 331 BAD WALDLIESBORN GRÜNER WEG / SOMMERWEG
Verfahrensstadium: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Formliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Titel/Kartenblatt: Plan - Nummer: Entwurf:
Maßstab 1:1000 01. 331 - 0 erstellt am:
geändert am: 01.07.2020