

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht zulässig sind:
3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

- SO Kur 1** = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Kurliegeplätze, Kurliegeplätze, Kurliegeplätze,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Schank- und Speisewirtschaften,
 4. Läden,
 5. Stellplatzanlagen,
 6. Wohnungen.

- SO Kur 2** = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Kurliegeplätze, Kurliegeplätze, Kurliegeplätze,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Schank- und Speisewirtschaften,
 4. Läden,
 5. Stellplatzanlagen,
 6. Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß §§ 16 - 21a BauNVO

- 0.3** = Grundflächenzahl
Für die Berechnung der GRZ sind nur die Flächen oberirdischer Anlagen maßgebend.
- Die GRZ von 0,3 innerhalb des SO Kur 1-Gebietes ist nicht auf die dargestellte Stellplatzfläche anzuwenden. Hier kann für die Anlage eines zentralen Parkplatzes das Höchstmaß der GRZ = 0,8 gem. § 19 (4) BauGB ausgenutzt werden.
- Innenhalb des SO Kur 2-Gebietes kann ausschließlich für die Anlage eines unterirdischen Tiefgaragegeschosses eine GRZ = 0,8 ausgenutzt werden.
- III** = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** = Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- II-III** = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- TH** = maximale zulässige Traufhöhe gemessen von der Oberkante der Verkehrsfäche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern max. zulässige Obergrenze
- FH** = maximale zulässige Firsthöhe gemessen von der Oberkante der Verkehrsfäche bis zur Oberkante des Dachgeschoßes
- SH** = maximale zulässige Soofhöhe gemessen von der Oberkante der Verkehrsfäche bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses
- 6 WO** = maximale Anzahl der Wohnungen

BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

- a** = abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, für Anbauten an das Therapiezentrum sind Gebäudehöhen über 50,0m zulässig
- E** = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E** = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- = überbaubare Grundstücksfläche
- = Baulinie: Von der Baulinie kann nur im Erdgeschoss abgewichen werden, wenn dies der Vergrößerung für die Fläche der Außenanstrich dient.
- = Baugrenze

ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN UND STELLPLATZBEGRÜNNUNG gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

- SuTg** = Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze um 1,50 m überschritten wird. Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.
- Der Zufahrtsweg zwischen baurechtlich notwendigen Garagen bzw. Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Die Breite der Zufahrten darf je Grundstück max. 5,00 m betragen.
- Stellplätze und Tiefgaragen sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- Alle oberirdischen Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Ab einer Größe von 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- Dächer von Tiefgaragen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- = Straßenbegrenzungslinie
- = Straßenverkehrsfläche
- = Straßenbegrenzungslinie
- = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Promenade
- F 1** = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für kurzfristige Transportmittel (Wahlbo - Express) und für Unterhaltungsarbeiten an der Solebrücke im Bereich der privaten Grünfläche ist das Überfahren gestattet.

- F 1** Fußgängerbereich - Promenade 1
zulässige Nutzung nur durch:
Fußgänger,
Radfahrer,
kurzfristige Transportmittel z.B. Wahlbo - Express,
Öffentliche Personennahverkehr,
Anliegerverkehr,
Rettenfahrzeug,
Außenanstrich,
Innerhalb der Fläche sind keine Stellplätze zulässig.
- F 2** Fußgängerbereich - Promenade 2
zulässige Nutzung nur durch:
Fußgänger und Außenanstrich.
- F 3** Fußgängerbereich
zulässige Nutzung nur durch:
Fußgänger und Radfahrer.

GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- P** = Grünfläche
- P** = Private Grünfläche
- P** = Parkanlage
- P** = Solequelle

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- = Innerhalb der Fläche sind standortgerechte Bäume zu erhalten.
- = Zu erhaltende Bäume
Die DIN 18920 ist zu beachten und einzuhalten.
Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in höchstmöglichem Abstand zum Kronenraumbereich zu verlegen.
Baustellzufahrten sind außerhalb der Kronenraumbereiche anzulegen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- = Die mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

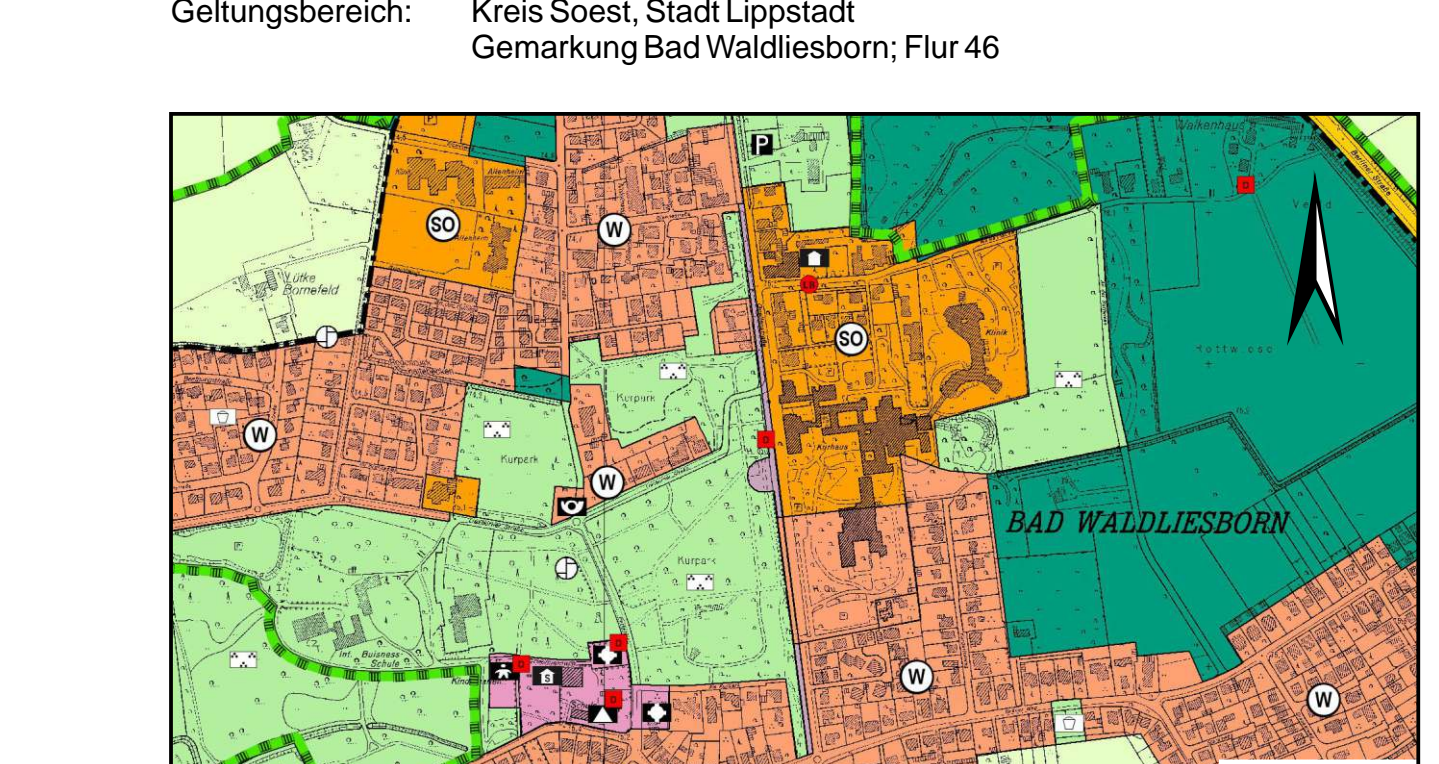
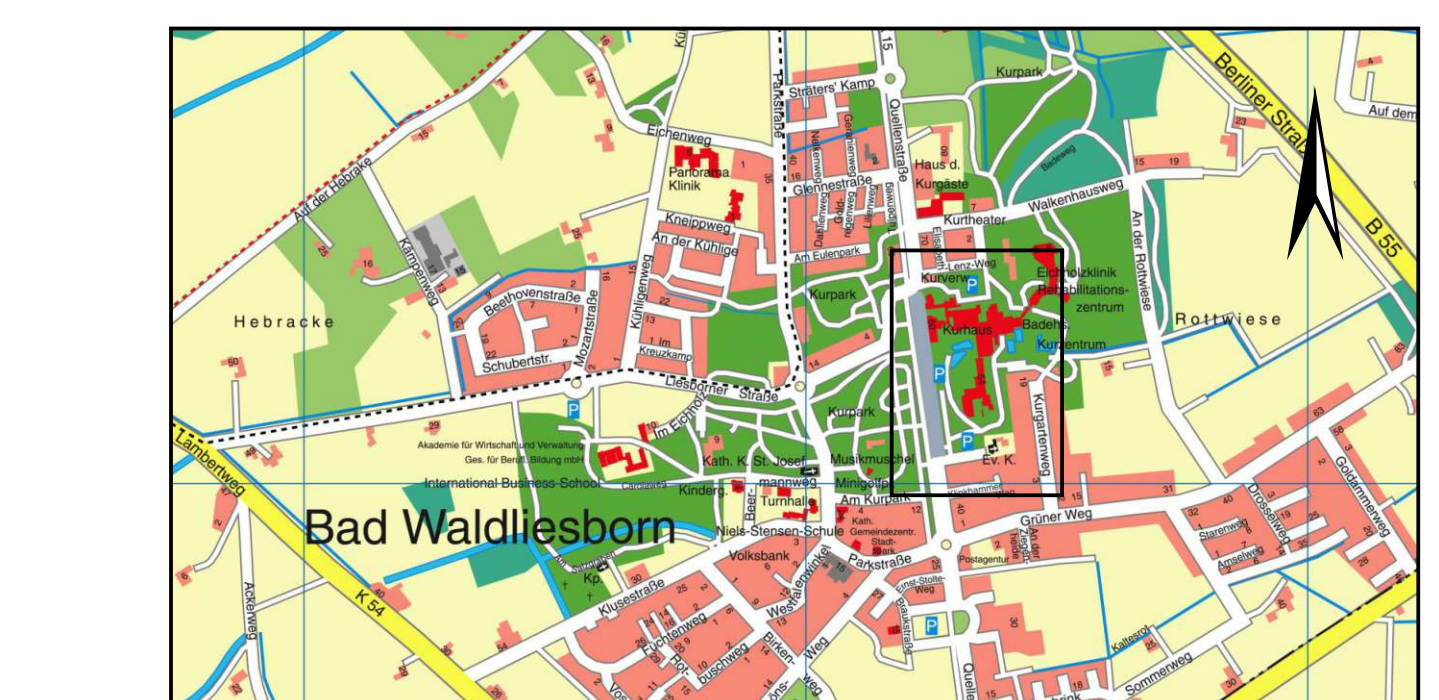
- = Flurgrenze
- = vorhandene Flurstücksgrenze
- = vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- = vorhandene Gebäude
- = vorhandene Bäume
- = Wasserlauf
- = Böschung

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

- 1. Dächer**
Dachdeckung: Dachflächen sind mit Dachplatten in roter bzw. rotbrauner Farbe und unglasierten Oberflächen einzudecken.
Dachguben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden.
Dachaufbauten, Dachstühle:
Die Länge der Dachaufbauten und Dachstühle darf je Dachseite bzw. Dachabschnitt 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachstühle von der Gebäudewand muss mindestens 1,00 m betragen. Von Dachrinnen, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
Dachformen:
SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
FD = Flachdach
MD = Mansarddach
=> 30° = Mindestdachneigung
- 2. Fassaden**
Für die Außenwände aller Gebäude dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:
- Rauh- und Feinputz in weißer Farbe bzw. in den RAL-Farben 1013 (Perleweiß), 1015 (Hellerleifen), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Sigraweiß), 9010 (Rennweiß), 9016 (Verkehrsweiß)
- Vormauergebiet weiß oder weiß gestrichelt
- Kalksandstein naturbelassen oder weiß gestrichelt
Im Bereich des Sockels kann die Fassade in einer Höhe bis zu 0,50 m mit Klinkern oder Natursteinen verkleidet werden.
Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Dies gilt insbesondere für Glasbauteile, glasierte Keramik, geschliffene Werk- oder Kunststeine sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.
- 3. Stellplätze / Zufahrten, Feuerwehrtouren**
Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrtouren sind in wasserdrucktauglichen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstreifen, Pflaster mit Freigabestand).
- 4. Private Freiflächen**
Die Freiflächen der Grundstücke sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
- 5. Einfriedigungen**
Es sind ausschließlich folgende Grundstücks-einfriedigungen zulässig:
- im Vorgartenbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
- Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.
- Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
- Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.
- Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Für die Einfriedigung zu angrenzenden Grundstücken sind nur transparente Metallgitter, Maschendraht- und Holzstabzäune sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Mauern und Holzpfostenzäune sind als Einfriedigung unzulässig.
- 6. Müllbehälter**
Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen abzuschirmen.
Ständige Standorte für Müllbehälter müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 7. Werbeanlagen**
Innerhalb des Planbereiches sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf die Betriebe (Stätte der Leistung) im Planbereich hinweisen. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
Werbeanlagen am Gebäude:
Werbeanlagen mit leuchtenden, gelben und fluoreszierenden Farben sowie Werbeanlagen mit ständigem grellem Neonlicht, mit Blink- oder wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht) und laufender Schrift sind nicht zulässig.
Werbeanlagen, die durch farbige Beleuchtung in den öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf die benachbarten Wohngebäude und Kuranlagen störend wirken, sind nicht zulässig.
Auf dem Gebäude sind Werbeanlagen nicht zulässig.

D. HINWEISE

1. Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus geologisch-zeitlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als einem Bodendenkmälerechtsgebiet und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ost, in der Wüste 4, 57462 Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 18 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 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Bei Bodengriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination - u. a. zu erkennen am Geruch oder Verfärbung der natürlichen Bodenschicht - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.
3. Bei der Bebauung der Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen und Vorkehrungen erforderlich werden, die mit zusätzlichen Kosten für die Bauherren verbunden sind.
4. Altlasten / Kampfmittel
Werden bei Tätigkeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02931 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Statistischer Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.
5. Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sowie die Liste der Klassifikation der Wirtschaftskreise (IKZ) des statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2008) werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt bereitgehalten.



KATASTERVERMERK

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurden 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 _____
L.S.
Christian Küller
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
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Der Beschluss wurde am _____ 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 _____ bis _____ 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
Für die Aufwandskosten aller Gebäude dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:
- Rauh- und Feinputz in weißer Farbe bzw. in den RAL-Farben 1013 (Perleweiß), 1015 (Hellerleifen), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Sigraweiß), 9010 (Rennweiß), 9016 (Verkehrsweiß)
- Vormauergebiet weiß oder weiß gestrichelt
- Kalksandstein naturbelassen oder weiß gestrichelt
Im Bereich des Sockels kann die Fassade in einer Höhe bis zu 0,50 m mit Klinkern oder Natursteinen verkleidet werden.
Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Dies gilt insbesondere für Glasbauteile, glasierte Keramik, geschliffene Werk- oder Kunststeine sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

Lippstadt, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 310 „Bad Waldriesborn Kreuzkampklinik“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung zugesandt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den _____
L.S.

Christof Sommer
Bürgermeister
Schriftführer


7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Bad Waldriesborn Kreuzkampklinik“ 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.

Lippstadt, den _____
L.S.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planungsverordnung (PlanVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsvorschrift (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226; ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.



STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 310 BAD WALDRIESBORN KREUZKAMPKLINIK