KATASTERVERMERK

Die Planunterlage 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 Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den 12.01.2026

L.S.

gez. Kißler
Christian Kißler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 07.01.2026

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 31.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.04.2025 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.05.2025 in Form eines Bürgergespräches stattgefunden. Weitere Stellungnahmen konnten im Zeitraum vom 22.04.2025 bis 20.05.2025 abgegeben werden. Der Beschluss wurde am 16.04.2025 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 22.04.2025 bis 20.05.2025 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 10.10.2025 bis 10.11.2025 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.06.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.10.2025 bis 10.11.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2025 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 07.01.2026

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am 15.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 355 „An der Schreibhütte“ 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 07.01.2026

L.S.

gez. Tschense
Alexander Tschense
Bürgermeister

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 355 „An der Schreibhütte“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.2026 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 11.02.2026

L.S.

gez. Tschense
Alexander Tschense
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025 (Nummer 1 Buchstabe b, Nummer 2, 3, 4, 6, 8, 16 und 20), Nummer 1 Buchstabe a, c und d, Nummer 5, 7, 9 bis 15, 17 und 18 sowie 21 und 22 tritt am 1. November 2025 in Kraft, Nummer 1 Buchstabe e und Nummer 19 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

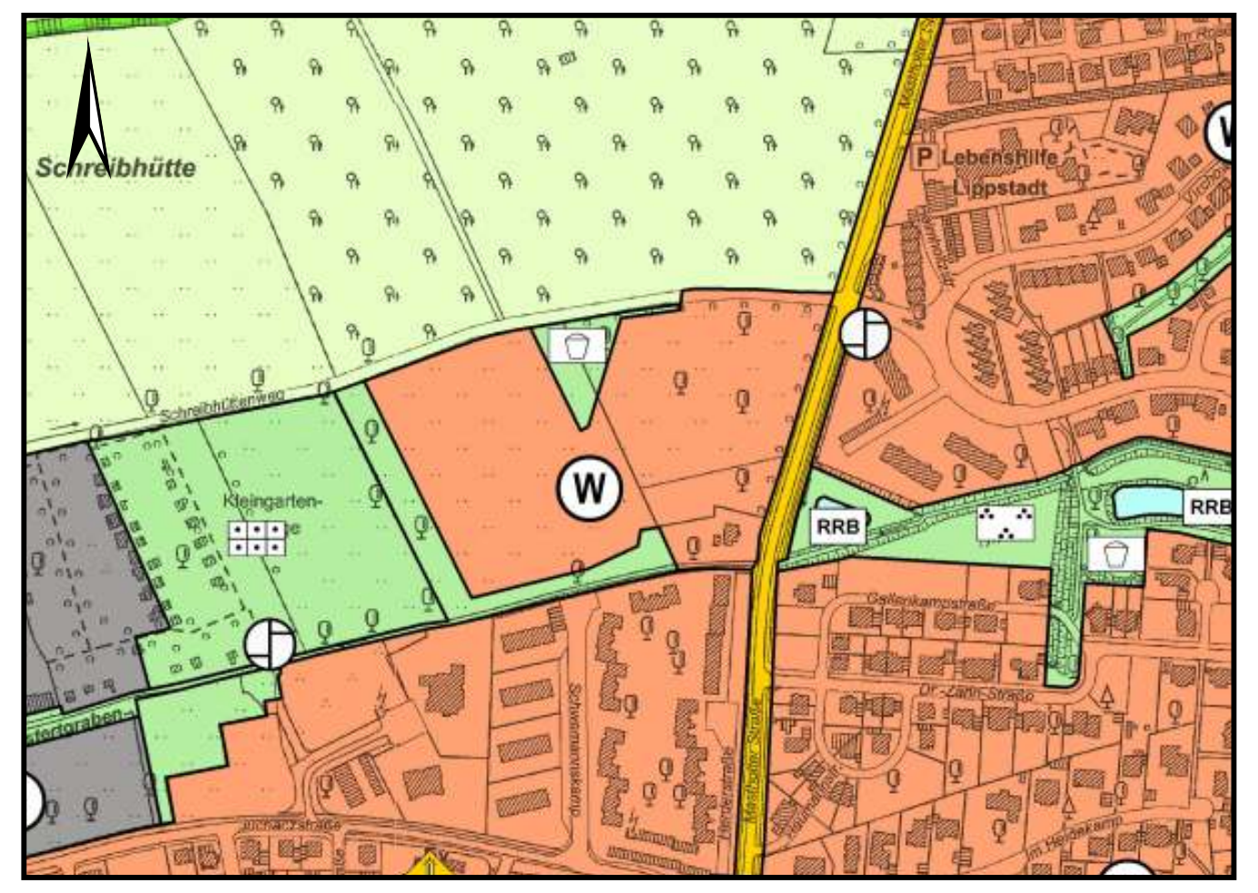
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662).

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

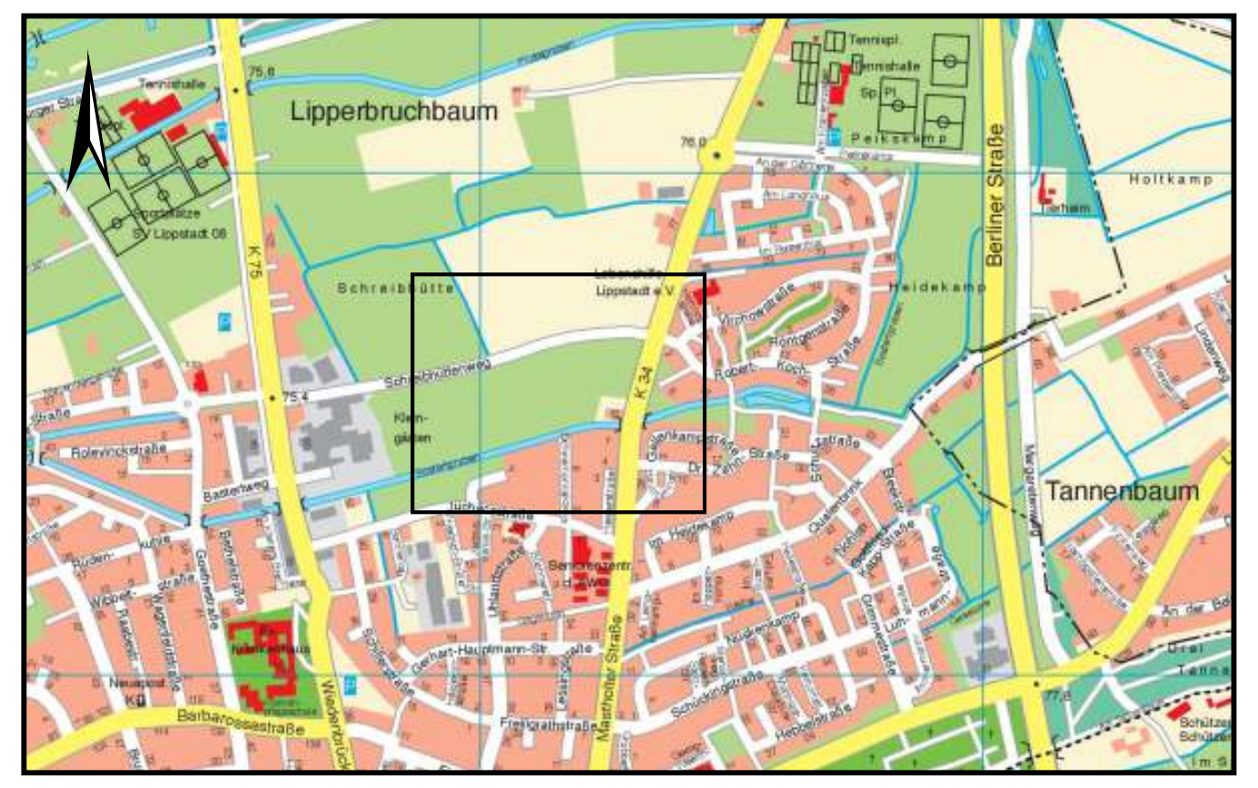
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) in Kraft getreten am 01.08.2023.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
in der Fassung der 1. Änderung

M.: 1 : 10000



Geltungsbereich:
Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 29

M.: 1 : 15000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

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) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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

0.4	2.1	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	2.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	2.3	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(II)	2.4	Zahl der Vollgeschosse -zwingend-
TH	2.5	Maximal zulässige Traufhöhe in Meter gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
FH	2.6	Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Daches
GH	2.7	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut
	2.8	Als unterer Bezugspunkt für die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf der Seite des zu erschließenden Grundstückes zu ermitteln.
6 Wo	2.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1 Nicht überdachte Terrassen, die als Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen sind, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um 20 m² überschreiten.

3.2 Baugrenze

3.3 Baulinie

E 3.4 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED 3.5 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a 3.6 Abweichende Bauweise
Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung des notwendigen Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen.

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

75.62 Straßenbegrenzungslinie mit festgesetzter Höhe über NHN im Endausbau

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

75.61 Straßenbegrenzungslinie mit festgesetzter Höhe über NHN im Endausbau

F+R 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

5.1 Garagen und Stellplätze sowie Grundstückszufahrten

5.1.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

5.1.2 Für Garagen im WA 1 und 2 wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage erschlossen wird, festgesetzt.

5.1.3 Garagen und Stellplätze im WA 1 und 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten oder Stellplätze, die ebenfalls als Zufahrt zur Garage dienen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

5.1.4 Garagen und Stellplätze im WA 3 und 4 dürfen nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten und nicht für Tiefgaragen.

5.1.5 Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

7. Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8.2 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 8.3 Fläche zur ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens und zur gewässerverträglichen Einleitung von Niederschlagswasser

M2 8.4 Öffentliche Grünfläche/Spielplatz - Anpflanzungen
In der Fläche M2 sind insgesamt mindestens 15 Bäume als Einzelbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindestabstand von 7,00 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 14 - 16 cm oder 16 -18 cm, Ballenware

M3 8.5 Anpflanzungen von Bäumen in Verkehrsflächen
In öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 25 Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16 - 18 cm mit durchgehender Stammverlängerung, Ballenware

Pflanzliste 1:	Pflanzliste 2:
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Speierling (Sorbus domestica)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Blumenesche (Fraxinus Ornus)
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)	Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Stiel-Eiche (Quercus robur) (nur an ausreichend großen Standorten)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	

9. Höhenfestsetzungen für die Geländeoberfläche der Baugrundstücke
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 2 Abs. 4 BauO NRW

9.1 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 Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf der Seite des zu erschließenden Grundstückes zu ermitteln und darf maximal 10 cm überschritten werden.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr ist passiver Schallschutz an Gebäuden nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ unter Zugrundelegung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (La), den zugeordneten Lärmpegelbereichen (LPB) und der Schutzbedürftigkeit der Raumart einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche werden den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß der Tabelle 1 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

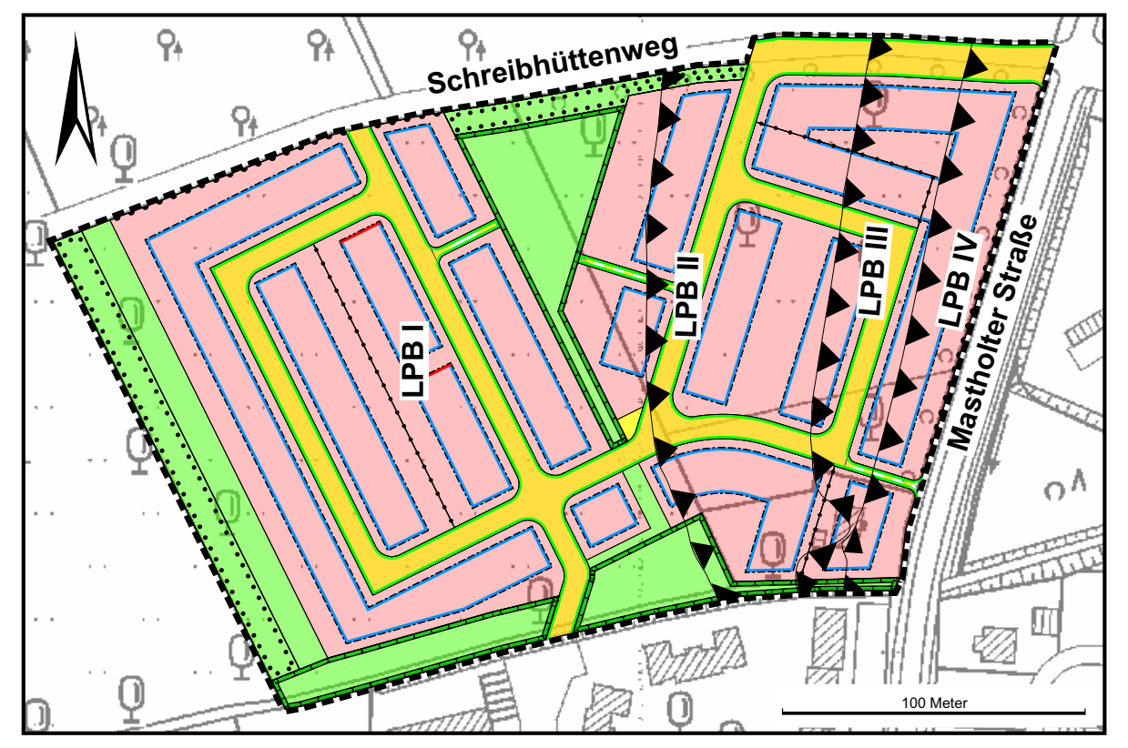
Tabelle 1: Lärmpegelbereiche mit den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1

Für die Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen in Wohnungen sind nach DIN 4109-2 im Plangebiet die in Tabelle 2 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) für Aufenthaltsräume (Beikarte 2.1) und Schlafräume (Beikarte 2.2) sind dabei zu beachten.

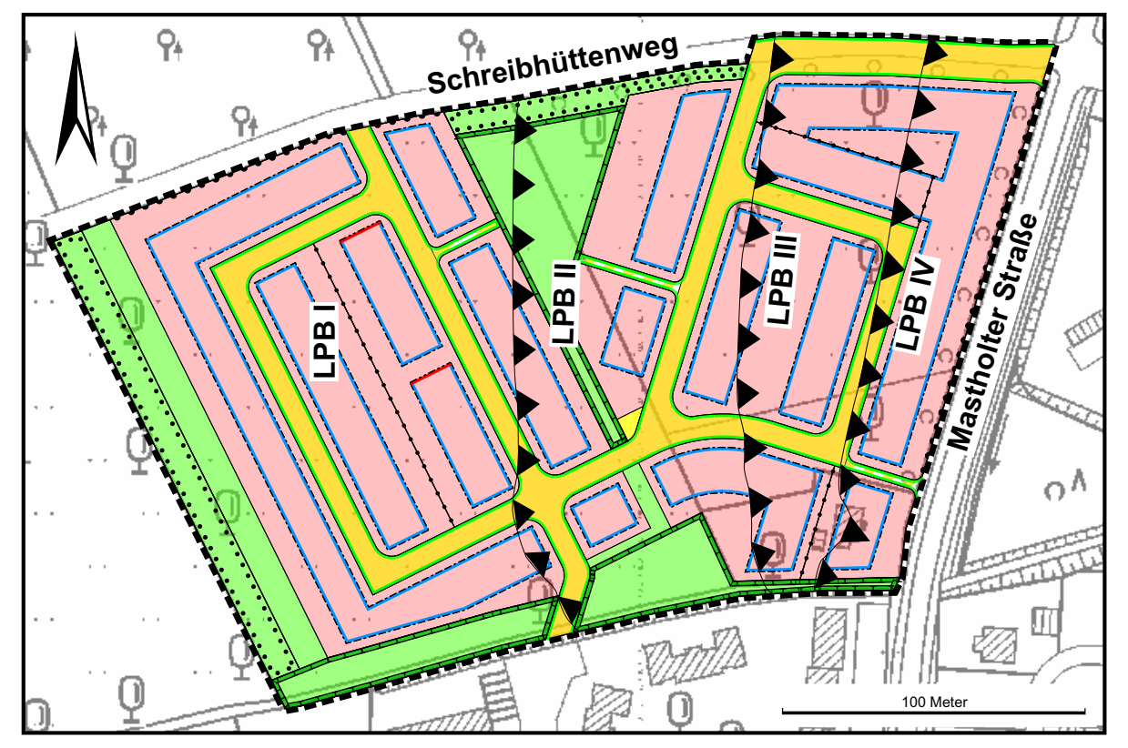
Lärmpegelbereich	erf. R`$_{w,res}$ *) des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R`$_{w,res}$ *) des Außenbauteils für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume
I	30 dB	35 dB
II	30 dB	35 dB
III	35 dB	40 dB
IV	40 dB	45 dB

*) erf. R`w,res = Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 und i.V.m. DIN 4109-2 den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen



Beikarte 2.1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01, für Aufenthaltsräume berechnet nach dem Tagzeitraum



Beikarte 2.2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01, für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume berechnet nach dem Nachtzeitraum

Die Schalldämmung durch Außenbauteile ist allerdings nur voll wirksam, solange die Fenster geschlossen sind. Da in Ruheräumen eine Raumlüftung durch Stoßlüftung ungeeignet ist, sind für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) gem. DIN 18005-1 Bbl. 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherstellen. Alternativ können Schlafräume (oder eines ihrer Fenster) zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch architektonische Optimierungen an die von der Verkehrslärmquelle „Mastholter Straße“ abgewandten Gebäudefassaden und damit nach Westen orientiert werden.

In Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 65 dB(A) tags sind zur Erholung geplante Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Dies betrifft nur die zur Straße ausgerichteten Gebäudefronten der ersten Gebäudereihe an der Mastholter Straße. Als schallabschirmende Maßnahme gilt auch die Anordnung solcher Bereiche an der lärmabgewandten Seite von Gebäuden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen (ermittelt nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2) nachgewiesen wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

11.1 Dem durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff werden als Ausgleich folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1:
Lage: Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 35, Flurstück 125; Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 36, Flurstück 51 teilw.
Flächengröße: 0,5 ha; 3,3 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 13.846 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Maßnahme: Feuchtgrünland, Magerwiese

Ausgleichsfläche 2:
Lage: Gemarkung Esbeck, Flur 1, Flurstück 1040 teilw.
Flächengröße: 0,8 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 7.823 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Maßnahme: Eichen-Auenwald

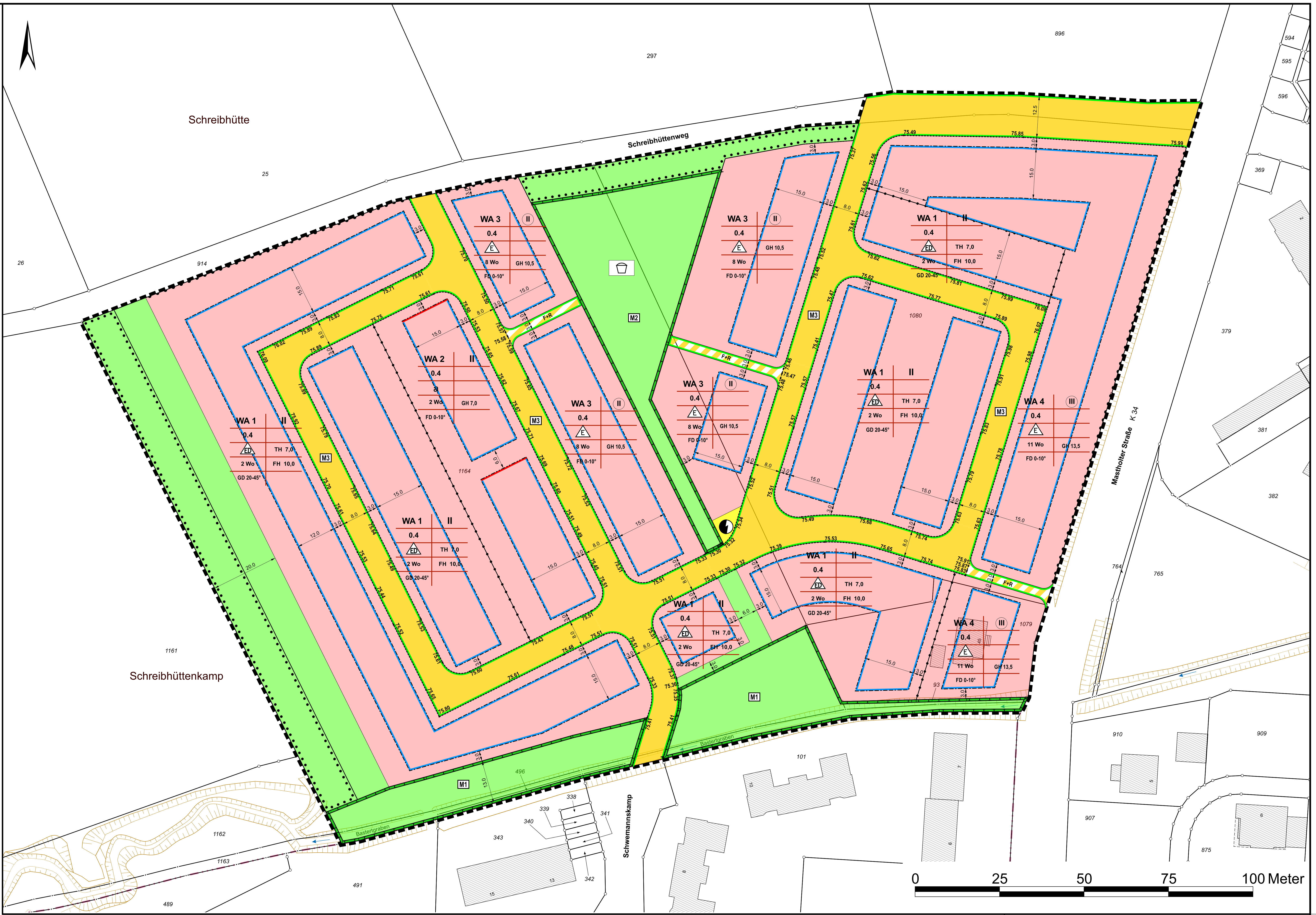
Ausgleichsfläche 3:
Lage: Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstücke 2, 1315, 1358,1359; Gemarkung Lippstadt, Flur 55, Flurstücke 53, 54, 926, 927, 928; Gemarkung Overhagen, Flur 9, Flurstücke 741, 742
Flächengröße: 2,4 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 11.502 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Maßnahme: Renaturierung Rossbach, Extensives Grünland, Heckenpflanzung, Hochwasser- und Versickerungsmulden

Ausgleichsfläche 4:
Lage: Gemarkung Cappel, Flur 3, Flurstück 806 teilw.
Flächengröße: 1,12 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 35.940 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Maßnahme: Extensives Grünland, Streuobstwiese

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO



B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Bastertgraben

15.0 Bemaßung in Meter

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

1. Dachform und Dachneigung
Im WA 1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

Im WA 2, 3 und 4 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Sie sind zu mindestens 80 von Hundert (v.H.) extensiv zu begrünen.

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Sie sind in offener (Carports) sowie geschlossener Form zulässig und zu mindestens 80 von Hundert (v.H.) extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen je Dachseite ½ der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

2. Staffelgeschoss
Im WA 3 und 4 müssen Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses mit ihren Außenwänden von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,00 m zurückspringen.

3. Einfriedungen der privaten Grundstücke
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, geschnittenen oder freiwachsenden Laubholzhecken bis max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Höhe von max. 2,00 m zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt. Die Einfriedung muss einen Abstand von mind. 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu privaten Wohngrundstücken sind nur in Form von heimischen, geschnittenen oder freiwachsenden Laubholzhecken bis max. 2,00 m zulässig. Ausgenommen davon ist die Einfriedung an Grenzen zu privaten Wohngrundstücken im Einsichtsbereich zu Nachbarterrassen und Sitzplätzen. Hier ist ein Sichtschutz bis max. 2,00 m zulässig.

Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, durchbrochene Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, wenn diese hinter der Stamm- bzw. Austriebsmitte auf der Gebäude zugewandten Seite liegen. Kunststoffverkleidungen der Zäune sind unzulässig.

4. Müllbehälter
Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5. Stellplätze und Zufahrten
Für Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,6 zu verwenden (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenanteil größer 15 % z.B. 10 cm x 10 cm).

6. Vorgärten
Mindestens 40 % der Vorgartenfläche sind vollflächig zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Stein, Kies, Pflaster ist unzulässig. Für nicht überdachte befestigte Flächen sind versickerungsfähige Beläge mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,6 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) zu verwenden.

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Kleintierställe, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach BauO NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Vor den Rodungsarbeiten ist zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der zu entfernenden Bäume und Gehölze auf eine Quartiernutzung durch die genannten Arten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle. Bei vorhandenem Quartierpotenzial ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Nistkästen erforderlich.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materialablagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.

Vor den anstehenden Erdarbeiten ist zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der anstehenden Biotopstrukturen auf eine Quartiernutzung durch die genannten Arten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können.

3. Altlasten / Kampfmittel
Kampfmittelverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der nachfolgende Hinweis wird dennoch vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Werden bei Tiefbauarbeiten 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.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

4. Hochwasser
Das Plangebiet liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau teilweise im Hochwassergefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100), jedoch nur im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen an der Lippe und ihren Nebenarmen sowie im Hochwassergefahrenbereich des Extremhochwassers (HQ extrem). Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen. Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich geändert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

5. Landwirtschaft
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen sowie saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten zu erhöhten Geruchsimmissionen. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die zwangsläufig mit Ernte- und Düngearbeiten in Verbindung stehen, hinzunehmen sind.

6. Baumpflanzungen
Das Regelwerk GW 125 Merkblatt 02/2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

7. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

Stadt Lippstadt

Bebauungsplan Nr. 355 „An der Schreibhütte“

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	
Maßstab 1 : 500 (bei Blattgröße 1.369 mm x 841 mm)	01.355 - 0	Entwurf: Schalkowski bearbeitet: Spu / Gle erstellt am: 16.12.2024 geändert am: 10.11.2025