# STADT LIPPSTADT

# BEBAUUNGSPLAN NR. 52a

## KERNSTADT

## HELLINGHÄUSER WEG / TONHÜTTENWEG

## A. FESTSETZUNGEN
**gemäß § 9 BauGB**

### Erklärung der Planzeichen und textlichen Festsetzungen

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

= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WS** = **Kleinsiedlungsgebiet** gemäß § 2 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß Abs. 3
sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 2 - 4 sind nicht zulässig.

**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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß Abs. 3
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke gemäß Abs. 2 Nr. 3

**MI** = **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8

**GE(e)** = **Gewerbegebiet** mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß Abs. 3
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 3 sind nicht zulässig.

**SO Messe** = **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2 die Nutzung als Messe,- Ausstellungs- und Zirkusgelände

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I* = In den mit * gekennzeichneten Baugebieten kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß zugelassen werden, wenn dieses Vollgeschoß im Dach eines Wohngebäudes errichtet wird und das Wohngebäude eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschreitet.

I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

II = Zahl der Vollgeschosse -zwingend- gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

GFZ = Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

OK min. = Mindestsockelhöhe gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zur Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden.

TH = Maximale zulässige Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 16 BauNVO gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

g = geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

WS / WA / MI / GE(e) / SO Messe = überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO

= Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

= Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

= Sichtflächen- als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche- sind oberhalb 0,7 m über Fahrbahn von allen Sichtbehinderungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

### VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

= Straßenbegrenzungslinie
= Gehweg
= Straßenbegleitgrün (Bankett, Entwässerungsgraben)
= Radweg
= Fahrbahn
= Parkstreifen mit Einzelbäumen
= Geh- und Radweg
= Straßenbegrenzungslinie

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

= befahrbarer Wohnweg mit Parkstreifen und Einzelbäumen

= kombinierter Fuß- und Radweg

= kombinierter Fuß,- Rad- und Unterhaltungsweg

= Einfahrtsbereich zum Gelände der DB

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

= Elektrizität (Umformerstation)

### FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

AW = Hauptabwasserleitung

G = Gasleitung

### FLÄCHEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

= Pumpwerk für Oberflächenwasser

= Klär- und Pumpwerk für Oberflächen- und Mischwasser

### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
und § 12 BauGB

St = Stellplätze

### VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHENUMWELTEINWIRKUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

= Lärmschutzwand mit Höhenangabe

= Flächen bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
Es wird festgesetzt, daß bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Flächen in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI- Richtlinie 2719 eingebaut werden müssen, sofern von ihnen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn 1 oder zur Stirper Straße / Westtangente und Hellinghäuser Weg 2 besteht
Es wird festgesetzt, daß bei Gebäuden in der mit 1a gekennzeichneten Fläche die Fenster der Süd- und Westfassade und in der mit 1b gekennzeichneten Fläche die Fenster der Süd- West- und Ostfassade der Schallschutzklasse 3 der VDI- Richtlinie 2719 eingebaut werden müssen.

### BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

= Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

### KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

= Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

= Bahnanlage gemäß Bbg (Bundesbahngesetz)

= Richtfunkstrecke mit Schutzbereich

= gesetzliche Überschwemmungsgrenze

### GRÜNFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

= öffentliche Grünfläche

= Bolzplatz

= Parkanlage

= Grünanlage (keine intensive Nutzung und Pflege)

= Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

= private Grünfläche

= Dauerkleingärten

### FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

H = Fläche für den Hochwasserschutzdamm, H = 75,50 m ü. NN.

= Leitdeich mit Gehweg auf der Dammkrone

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

= Fläche für die Landwirtschaft

### ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr + fr + lr = Die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

## B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

= Flurgrenze

= vorhandene Flurstücksgrenze

= vorgeschlagene Flurstücksgrenze

= vorhandene Bebauung

= abzubrechende Gebäude

= vorhandene Bäume

= geplante Bäume

= Wasserlauf

= Böschung

= Sichtflächen (Sichtdreiecke innerhalb von Verkehrsflächen)

= Brückenbauwerk

## C. HINWEISE

Baurechtliche Vorschriften und städtebauliche Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 oder § 30 BauGB als Bebauungspläne gelten, werden innerhalb des Planbereiches mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
Im einzelnen handelt sich hierbei um:
a) Fluchtlinienplan Nr. 18, festgestellt am 30.06.1902,
b) Fluchtlinienplan Nr. 50, festgestellt am 18.10.1962,
c) einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 30, festgestellt am 21.09.1967,
d) einen Teil der Bebauungsplanänderung Nr. 30c, festgestellt am 09.07.1971,

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfär-bungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt wer-den. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmal-behörden 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 DSchG NW).

### Nachrichtliche Wiedergabe gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
**Satzung**

über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 52a Hellinghäuser Weg / Tonhüttenweg

Vom _____

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV NW S. 141) und § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419) in der Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**
**Geltungsbereich**

1. Die Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 52a Hellinghäuser Weg / Tonhüttenweg
   Die Kartenblätter des zuvor genannten Bebauungsplanes sind als Anlage Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Kartenblätter beinhalten die zeichnerische Darstellungen der Vorschriften
   Die nachfolgenden §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung gelten nur im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im allgemeinen Wohngebiet (WA).

**§ 2**
**Anforderungen an die Baugestaltung**

**1. Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken. Für die o. g. Haustypen sind nur in dem jeweiligen Gebiet vorgeschriebenen Höchstwerte der Dachneigung zulässig. Bei mehrgeschossigen o. g. Gebäuden ist ein Drempel von 0,30 m und bei den eingeschossigen Gebäuden von 0,80 m vorgeschrieben.
Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zur der Oberkante Sparren der Mauerwerksaußenkante.
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt Abs. 2.1c.
Von obigen Vorschriften kann im Rahmen der nachfolgenden Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der o. g. Gebäude öffentlich-rechtlich gesichert ist.

**2. Einzelhäuser**
2.1 Dächer
a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
**SD** = Satteldach
**Die zulässigen Dachneigungen sind in den o. g. Kartenblättern des Bebauungsplanes Nr. 52a festgelegt.**
**z.B. 40° - 50°** = Dachneigung
**b) Drempel**
Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von 0,80 m zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von 0,30 m zulässig. Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der Decke des höchstzulässigen Vollgeschosses bis zur der Oberkante Sparren der Mauerwerksaußenkante.
**Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
c) Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten. Von Dachgiebeln, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten bzw. -einschnitte einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

**3. Nebengebäude und Garagen**
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

**§ 3**
**Einfriedigung und Bepflanzung der Grundstücke**

An der Grenze öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Die Grundstücke des Bundesbahngeländes sind mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun einzufrieden (H= mind. 1,00 m). Diese Einfriedigungen sind vom Eigentümer zu unterhalten. Im Grenzbereich zur Bahnanlage dürfen nur niedrig wachsende Gehölze auf den Grundstücken gepflanzt werden, die langfristig die zu erhaltenden Freiräume für die DB-Oberleitungsanlagen und die Sicht auf die Signale gewährleisten sowie den Regellichtraum der Eisenbahnfahrzeuge nicht beeinträchtigen

**§ 4**
**Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach dem § 81 Abs. 5 in Verbindung mit dem § 68 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

**§ 5**
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in der Tageszeitung "Der Patriot" in Kraft.

Veröffentlicht in der Tageszeitung "Der Patriot" am _____

*( nicht beschlossen )*

Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und drei Kartenblättern (Blatt 2, Blatt 3 und Blatt 4). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beurkundet.

Lippstadt, den 14.12.1992

L.S.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

**BLATTEINTEILUNG** **M.: 1 : 10 000**

Geltungsbereich : Kreis Soest, Stadt Lippstadt
Gemarkung Lippstadt; Flur 55, 56, 57 u. 59

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN** **M.: 1 : 10 000**

### PLANUNTERLAGE

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 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.

Lippstadt, den 25.05.1992

L.S.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Baudezernent: gez. Dr. Hagemann, Technischer Beigeordneter

Planungsamt: gez. Wollesen, Stadtplaner

### GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den 25.05.1992

L.S.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 15.11.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß ist am 27.06.1979 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 14.02.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.11.1988 stattgefunden.
Die Einladung zur Bürgerversammlung ist am 10.11.1988 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 14.12.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### AUSLEGUNGSBESCHLUß

Der Rat der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 25.05.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Lippstadt, den 14.12.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan mit der Begründung vom 14.05.1992 hat in der Zeit vom 06.07.1992 bis 07.08.1992 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 26.06.1992 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht worden.

Lippstadt, den 14.12.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann
Technischer Beigeordneter

### DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfa-len in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV NW S. 141).
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
in der Sitzung am 14.12.1992 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lippstadt, den 14.12.1992

gez. Klocke, Bürgermeister
gez. Ripke, Ratsmitglied
gez. Vollmer, Schriftführer

### ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Lippstadt, den 02.04.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Hagemann

### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu diesem Bebauungsplan sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, sind gemäß § 12 BauGB am 02.04.1993 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 02.04.1993

gez. Klocke
Bürgermeister

# STADT LIPPSTADT

# BEBAUUNGSPLAN NR. 52a HELLINGHÄUSER WEG / TONHÜTTENWEG

| TITELBLATT | PLAN - NUMMER | BLATT |
|---|---|---|
| | 01. 052a - 0 | 1 |

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 4 BLÄTTERN