



STADT LIPPSTADT

KERNSTADT

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmen gemäß Abs. 3
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
- sind nicht zulässig.

MI

= Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfte und Bürobetriebe,
 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,
 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmen können zugelassen werden
1. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

- Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:
 1. Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren
 2. Kunst
 3. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Baby- und Kinderartikel
 4. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
 5. Foto, Optik
 6. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
 7. Musikalienhandel
 8. Uhren, Schmuck
 9. Spielwaren, Sportartikel
 10. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

SO gEH1

= (Südlich der Otto-Hahn-Straße)
SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL LEBENSMITTEL / NAHVERSORGUNG
gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Lebensmitteldiscounter
mit den Kernsortimenten:
-WB 00-13, 96 0 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
-WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
-WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel jedoch insgesamt max. 60m² Verkaufsfläche

Die Summe aller Sortimente darf 900 m² VKF nicht überschreiten

Lebensmittelnahversorger (Vollsortimenter)
mit den Kernsortimenten:
-WB 00-10, 12-13, 960-962 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
-WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
-WB 11 Getränke
für 10% der Verkaufsfläche sind folgende zentrumsrelevante Randsortimente zulässig:
-WB 19-20 Haus- und Heimtextilien
-WB 22-30, 360-366 Bekleidung (auch Sportbekleidung)
-WB 22-30, 369/9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
-WB 45, 65 Spiel- und Sportwaren
-WB 52-57 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
-WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren
-WB 975-978 Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
Als ergänzendes Nahversorgungsangebot sind auf bis max. 200 m² Verkaufsfläche folgende Sortimente zulässig:
-WB 13 Backshop
-WB 00 Fleisch- und Wursttheke
-WB 02 Käsetheke
-WB 12 Kaffeeshop
-WB 561 Zeitungen/Zeitschriften
Die Summe aller Sortimente darf 1.800 m² VKF nicht überschreiten

Ausnahme: zulässig sind:
Wohnungen, Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

SO gEH2 = (Nördlich der Otto-Hahn-Straße)

SONDERGEBIET - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
LEBENSMITTEL / NAHVERSORGUNG
gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Innenhalb des Gebietes sind ausschließlich folgende Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1.600m² zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 710m² mit folgenden Sortimenten:
 - WB 11 GetränkeFür max. 10% der Verkaufsfläche sind als Randsortiment folgende Artikel zulässig: Süßwaren, Gebäck, Gläser, Zigaretten und Aktionswaren
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1000 m² mit folgenden Sortimenten:
 - WB 00-13, 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
 - WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika

Für max. 400 m² der zulässigen Verkaufsfläche sind als Randsortiment folgende Sortimente zulässig:
-WB 19-20 Haus- und Heimtextilien
-WB 22-30, 360-366 Bekleidung (auch Sportbekleidung)
-WB 22-30, 368/9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
-WB 45, 65 Spiel- und Sportwaren
-WB 52-57 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
-WB 13 Backshop
-WB 12 Kaffeeshop
-WB 561 Zeitungen/Zeitschriften
Jedes einzelne der vorab genannten Randsortimente darf jedoch eine Verkaufsfläche von max. 50 m² nicht überschreiten.

Ausnahme: zulässig sind:
Wohnungen, Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

0,5 = Geschossflächenzahl

0,3 = Grundflächenzahl

I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II = Zahl der Vollgeschosse - zwingend -

TH = maximale zulässige Traufhöhe gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf.

2WO = höchstzulässige Zahl der Wohnungen

BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

o = Offene Bauweise

a = Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig

ED = Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E = Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

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

STELLPLATZBEGRÜNUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für das WA-Gebiet wird festgesetzt:
Garagen und Stellplätze sind, soweit sie nicht besonders im Plan zugelassen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahme: Garagen und Stellplätze sind, soweit sie nicht besonders im Plan zugelassen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Zufahrtsbereich zwischen Stellplätzen und Garagen muß bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,0 m betragen. Die Breite der Zufahrt je Baugrundstück darf 5,0 m nicht überschreiten.

Für das SO-Gebiet wird festgesetzt:
Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 15 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

→ = Straßenbegrenzungslinie

→ = Straßenverkehrsfläche

→ = Straßenbegrenzungslinie

→ = Fuß- und Radweg

→ = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

P = Öffentliche Parkplätze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

— o — o — = unterirdisch (Gasleitung)

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

P = Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk)

GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

→ = Öffentliche Grünfläche

→ = Spielplatz

→ = Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

WASSERFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

→ = Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

→

= Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innenhalb der Fläche erfolgt die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens in einer Größe von ca. 3.000 m².
Folgende Anpflanzungen werden durchgeführt:
- Anpflanzung einer 270 m langen und 3 m breiten einreihigen Schlehen-Weißdornhecke.
 - Anpflanzung von 32 Stück hochstämmigen Obstgehölzen (Birken in Sorten), Stammumfang 16 - 18 cm (süd und südöstlich des Regenrückhaltebeckens).
 - Entwicklung der Bodendecke als Streuweise, einmalige Mahd, ohne Düngung.
 - Anpflanzung von 16 Stück Fraxinus excelsior (Eiche), Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm und Salix alba (Weide), Heister, 2 x x 200 - 250 cm um das Regenrückhaltebecken.
 - Anpflanzung eines gestuften, lockeren Gehölzes mit Bäumen (I. und II. Ordnung) und Gehölzen (III. Ordnung) nord und nordwestlich des Regenrückhaltebeckens in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren.

Pflanzenauswahl:

Walnuss	(Juglans regia)
Apfel	(Malus sylvestris)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eiche	(Quercus robur)
Hundrose	(Rosa canina)
Kirsche	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus cathartica)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

A Anlage einer 2-reihigen Hecke
Zwischen dem Misch- und Wohngebiet ist entlang der Grundstücksgrenze eine 8 m breite Hecke 2-reihige aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
Auf die Anlage dieser Hecke kann abschnittsweise verzichtet werden wenn:
das Gewerbegrundstück und das angrenzende Wohnbaugrundstück eine betriebliche Einheit bilden und das Wohnbaugrundstück dem betriebsbedingten Wohnen dient, oder innerhalb des Mischgebietes keine Gewerbebetriebe sondern Wohngebäude entstehen.

B Anlage einer Kalliseinsparung
Zur offenen ist entlang der Grundstücksgrenze eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

C Anlage einer 1-reihigen Hecke mit Bäumen
Zwischen dem Sonder- und Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenze ist die Anlage einer 1-reihigen geschnittenen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Innerhalb der Hecke ist alle 8 m ein kleinleinkröniger Laubbau zu pflanzen.

Pflanzenauswahl:
folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Feldahorn	(Acer campestre)
Säulen-Hainbuche	(Carpinus betulus "Fastigiata")
Eberesche	(Sorbus aucuparia "Fastigiata")

→

= Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Erhalt der Baumreihe
Die Lindenreihe entlang der Stirper Straße ist zu erhalten.
Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Bäume, die im Zufahrtbereich entfallen müssen, sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

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

→

= Die mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

→

= Es wird festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Flächen alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Stirper Straße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzkategorie 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von R_w > 30 dB zu versehen sind, darüber hinaus sind bei Schallschutzwänden zusätzlich schalldämmende Dauerführungen mit einem Dämmmaß von R_w > 30 dB einzubauen.

→

= Innerhalb der umgrenzten Fläche sind überdachte Stellplätze (Carports) mit geschlossener Rückwand anzuordnen, die Einfahrtshöhe an der Ostseite muss mindestens 2,5 m über Gelände betragen.
Die Wand- und Dachelemente der Carports sind in Materialien auszuführen, die ein Schalldämmmaß von R_w > 20 dB aufweisen, (z.B. einschalige dicke Bauelemente mit einem Flächengewicht von mindestens > 10 kg / m²). Auf eine gute Abdichtung der Bauelemente untereinander sowie zum Erdboden ist zu achten.

Innenhalb der umgrenzten Fläche sind Fahrgassen nicht zulässig.

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.

St

= Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB u. § 12 BauNVO

B.

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Bebauungsplan werden als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft die Maßnahmen auf den folgenden von der Stadt Lippstadt angepachteten Flächen anteilig zugeordnet:
Lage: Gemarkung Lippstadt, Flur 1, Flurstück 149, Gesamtfläche 26.875 m²

Eigentümer: Stadtwerke Lippstadt

Maßnahmen: Anlage eines artenreichen Laubmischwaldes
Zuordnung von 50.538 Wertpunkten bei einem geschaffenen Gesamtwert von 107.500 Wertpunkten auf diesen Flächen.

C.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

→

= Fluglinie

→

= vorhandene Flurstücksgrenze

→

= vorgeschlagene Flurstücksgrenze

→

= vorhandene Gebäude

→

= vorhandene Bäume

→

= Wasserlauf

→

= geplante Höhen

D.

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

1. Dächer
Dachaufbauten, Dachschneidungen
Die Länge der Dachaufbauten und Dachschneidungen darf in der Summe 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Von Dachgärten, Dachterrassen und Gärten haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

2. Stellplätze / Feuerwehrrumfahrten
Stellplätze und Feuerwehrrumfahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen. (z.B. wasserundurchlässige Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand).

3. Einfriedigung der Grundstücke
Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedigungen zulässig:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen:
Im Vorgartenbereich: Hecken, Mauern, Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m.
Im sonstigen Grundstücksbereich:
Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.

Zu den öffentlichen Grünflächen:
Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.

Für die Einfriedigung zu angrenzenden Grundstücken sind nur transparente Metallgitter-, Maschendraht- und Holzstabzäune sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern und Holzgitterzäune sind als Einfriedigung unzulässig.

4. Fassadenbegrünung
Innerhalb des SO-Gebietes sind geschlossene Wandflächen (Fassaden, Schallschutzwände etc. mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:
- Efeu
- Wilder Wein
- Schlingkletterer

E.

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Europaplatz 1, 44623 Herne unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgaststätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 DSchG NW).

2. Bei Bodeneingriffen 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 Bodenbeschaffenheit - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

3. Die Teile der Bebauungspläne Nr. 133 "Otto-Hahn-Straße" vom 14.07.1988, Nr. 145 "Bochstraße" vom 12.12.1991 und der Bebauungsplan Nr. 145 "1. Inderscheid" vom 05.03.1995, die innerhalb des Planbereiches liegen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

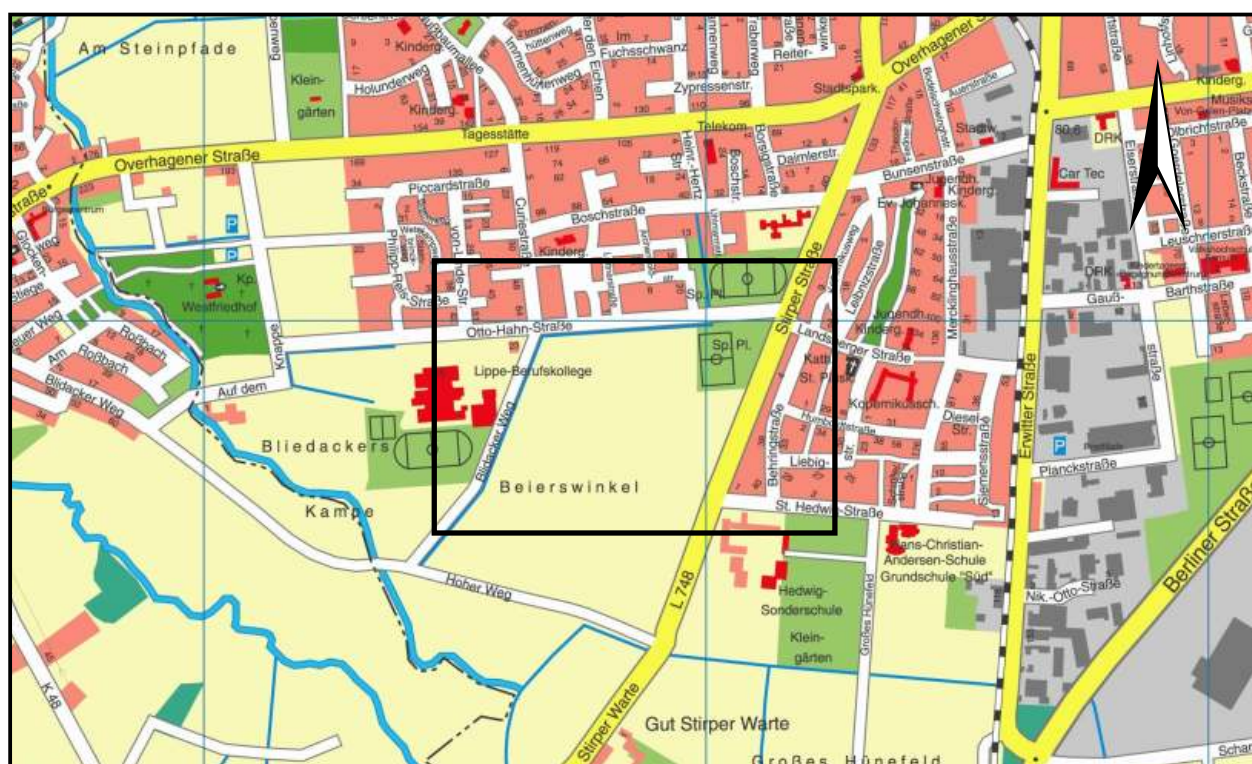
Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und einem Kartenblatt (Blatt 2). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beurkundet.

Lippstadt, den 21.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

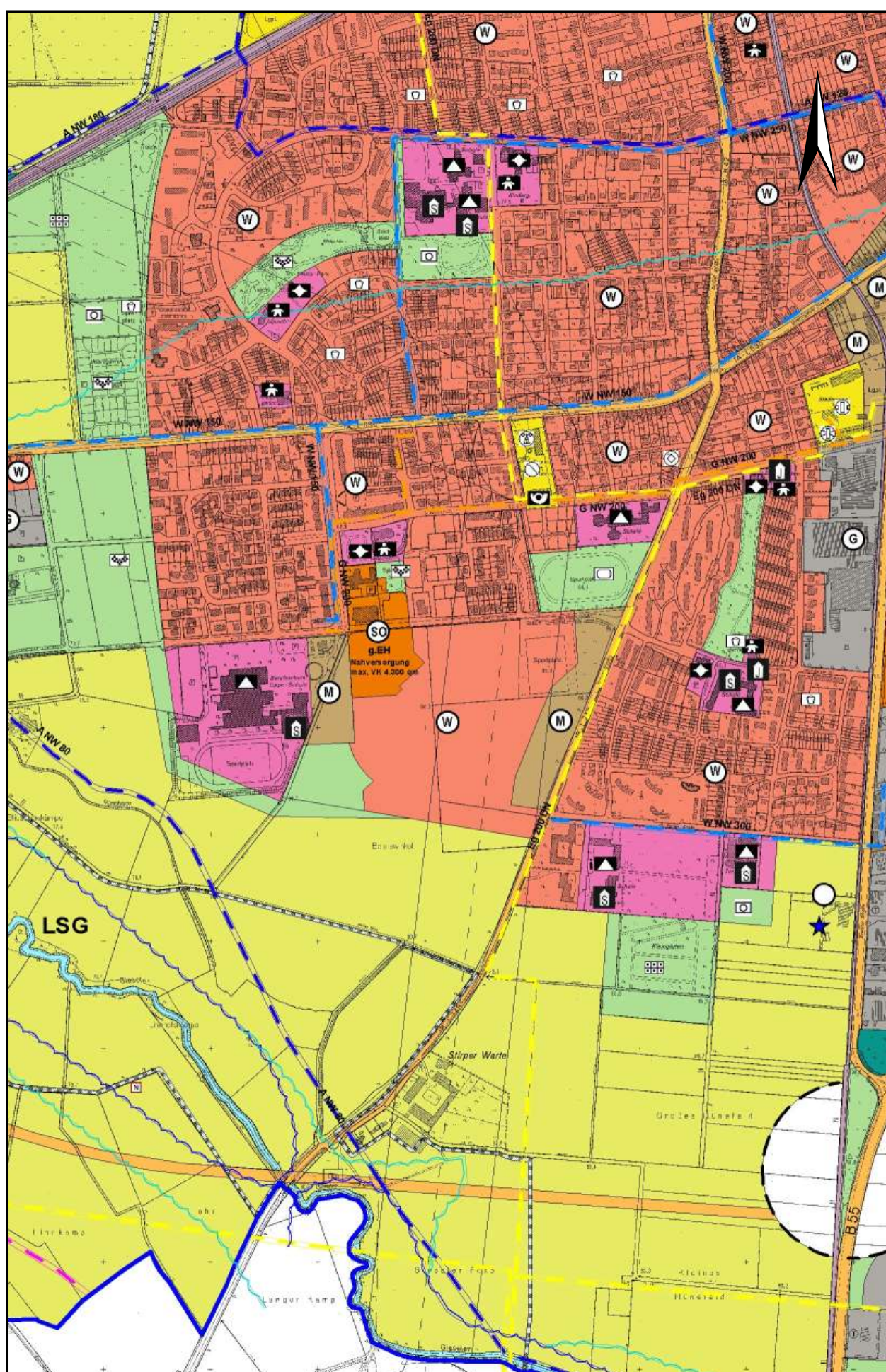
L.S.

gez. Burghardt
(Burghardt)
Fachbereichsleiter



BLATTEINTEILUNG
Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt
Gemarkung Lippstadt; Flur 51, 52, 53 und 54

M.: 1:15000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
IN DER FASSUNG DER 59. ÄNDERUNG

M.: 1:10000



STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 190

STIRPER HÖHE

Titelblatt
Blatt 1

Plan - Nummer
01. 190 - 0

Erstellt am: 07.06.2005
geändert am: 14.09.2005
Ha/St.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern