



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

Lippstadt, den 22.12.2010

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



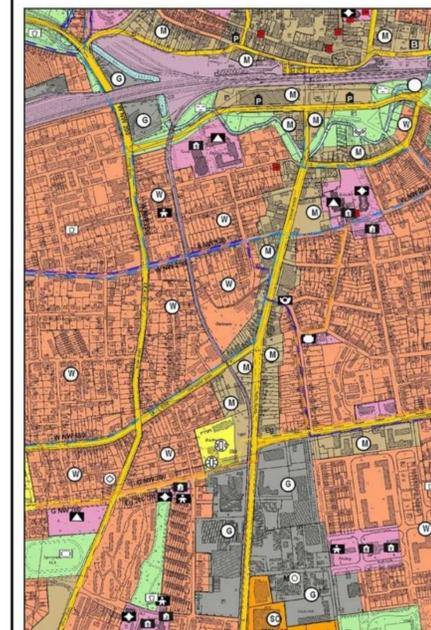
gez. Horstmann

Fachbereichsleiter



BLATTEINTEILUNG  
Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt  
Gemarkung Lippstadt; Flur 49

M: 1:15000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA

= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 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,

nicht zulässig sind  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

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

0.4 = Grundflächenzahl  
Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu 0,35 können zugelassen werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht um mehr als 50% der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten wird.

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II = Zahl der Vollgeschosse - zwingend -

FH = Firsthöhe als Höchstgrenze gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenfläche bis zur Oberkante Gebäudefirst.

min. TH = Traufhöhe als Mindesthöhe gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

ED = Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

= Überbaubare Grundstücksfläche

= Baugrenze

#### BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

WO = Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)

E  
4 WO = max. 4 Wohnungen je Einzelhaus zulässig

D  
2 WO = max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig

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

= Straßenbegrenzungslinie

= Straßenverkehrsfläche

= Straßenbegrenzungslinie

F+R = Fuß- und Radweg

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

= Elektrizität (Trafostation)

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

= Flächen für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)

RRB = Regenrückhaltebecken

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DER ABGRENZUNG ZWISCHEN DEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND DEM BAHNGELÄNDE GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 ABS. 4 BAUNVO NW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die privaten und öffentlichen Flächen sind zum Gelände der Westfälischen Landeseisenbahn hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedung wirksam auf ganzer Länge abzusichern. Diese Einfriedung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

#### 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.

= Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bodenbefestigungen aller Art und Veränderungen der Oberflächengestaltung durch Auffüllungen sowie folgende Nebengebäude unzulässig: Garagen, Carports, Gartenhäuser und Pavillons.

= Abgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. - Siehe hierzu unter E. Hinweis Nr. 1 - hier: vereinzelt Kampfmittelverdachtsflächen

### B. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Garagen und Stellplätze sind ab einem Mindestabstand von 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Bereich für Ein- und Ausfahrt darf je Grundstück maximal 5,00 m betragen. Garagen und Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn sie entlang öffentlicher Straßen um 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden und der Freiraum davor durch standortgerechte Laubgehölze eingegrünt wird. Entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen können Garagen unter den gleichen Bedingungen in einem Abstand von mind. 1,0 m zugelassen werden.

#### UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt dass bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Flächen alle Öffnungen von Außenräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke der WLE besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von R<sub>w</sub> > 30dB zu versehen sind, darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von R<sub>w</sub> > 30 dB einzubauen.

### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

= Flurgrenze

= vorhandene Flurstücksgrenze

= vorhandene Gebäude

= Wasserlauf

= vorhandener Höhenpunkt über NN

### D. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

#### 1. Dächer

##### a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

WD = Walmdach

PD = Pultdach

Bei einem Pultdach beträgt die zulässige Mindesthöhe der Traufhöhe 4,30 m. Traufhöhen werden gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

30° - 45° = zulässige Dachneigung (SD/WD)

10° - 25° = zulässige Dachneigung (PD)

Dachflächen sind mit Dachpfannen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau oder Schwarz einzudecken. Ortsuntypische Farböne wie hellblau und hellgrüne sowie hochglänzende Oberflächen sollen ausgeschlossen werden.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig.

Garagen/Carports sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

##### b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte und Zwerchgiebel vom Ortung muss mind. 2,00 m betragen. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind mit dem Eindeckungsmaterial des Hauptdaches oder in Zink- bzw. Kupferblech zu verkleiden.

#### 2. Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten insbesondere im Bereich der Giebel, Balkone, Stützen und Vordächer dürfen andere Materialien verwendet werden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### 3. Außenantennen

Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.

#### 4. Doppelhäuser

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Entsprechend sind Doppelhäuser in Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe sowie Dachform, -neigung, Firstrichtung und -höhe einheitlich zu gestalten.

#### 5. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand, offeneporige Steine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.)

#### 6. Einfriedigungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedigungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Im sonstigen Grundstücksbereich:

Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Mauern und Holzgelenkzäune hingegen sind als Einfriedigung unzulässig.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

### E. HINWEIS

1 Für den Bereich des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (keine und vereinzelt Bombardierung) festgestellt. Darüber hinaus wurde in unmittelbarer Nähe eine vermeintliche Blindgängereinschlagstelle außerhalb des Plangebietes (westlich der WLE-Strecke) festgestellt. Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung werden folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung empfohlen:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung  
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMIBesNRW)- Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-38898 mindestens drei Tage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens (Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Az.: 22.5.20-02(59/11/35240)) als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erd-aushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen. Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde), d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Art für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX: 02761-2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze 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 DSchGNV).

3 Bei Bodeneingriffen können Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination - u.a. zu erkennen an Verfärbung, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

### 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 (Planzeichenerordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.

Lippstadt, den 22.12.2010  
Fachdienst  
Geo Service und Wertermittlung  
L.S.  
gez. Kißler  
(Kißler)  
Fachdienstleiter

### GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 22.12.2010  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
L.S.  
gez. Horstmann  
(Horstmann)  
Fachbereichsleiter

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Dieser Plan mit der Begründung vom 19.08.2010 hat in der Zeit vom 23.08.2010 bis 24.09.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.08.2010 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 22.12.2010  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Horstmann  
(Horstmann)  
Fachbereichsleiter

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lippstadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches -BauGB- diesen Bebauungsplan in der Sitzung von 20.12.2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Lippstadt, den 22.12.2010  
gez. Sommer  
Der Bürgermeister  
gez. Rubart  
Schriftführer

### STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Fachbereich  
Stadtentwicklung und Bauen  
Fachdienst  
Stadtplanung und Umweltschutz  
gez. Horstmann  
(Horstmann)  
Fachbereichsleiter  
gez. Voigt  
(Voigt)  
kom. Fachdienstleiter

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 24.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 14.08.2010 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 22.12.2010  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Horstmann  
(Horstmann)  
Fachbereichsleiter

### INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2010 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 30.12.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Sommer



# BEBAUUNGSPLAN NR. 275 LANGESCHE WIESE