A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

GE-E — Eingeschränktes Gewerbegebiet

1. Zulässige Nutzungsarten gem. § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (unter Berücksichtigung der Punkte 2 bis 4), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (siehe Hinweis Nr. 1),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO:

Die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen.

3. Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit besonderen Eigenschaften gem. § 1 (5) und (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, werden ausgeschlossen.
- "Selbstständige Werbeanlagen" als Unterart der in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten, allgemein zulässigen "Gewerbebetriebe aller Art" werden ausgeschlossen.

4. Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) BauNVO:

Die unter § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, hier 0,8

OK 94,0 m ü. NHN — Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier 94,0 m über Normalhöhennull

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Bauteile, wie Schornsteine und Antennen ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist.

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise i.S. von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper, definiert.

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Je Baugrundstück ist zur K 51 / Roßfeld in dem Abschnitt, der nicht als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt ist, maximal eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 6,50 m zulässig.

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)

Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Die beiden Regenrückhaltebecken östlich der Straße "Unterdorf" sind naturnah mit abschnittsweise geschwungenen Uferlinien und unterschiedlich ausgeprägten Böschungsbereichen sowie Bodenvertiefungen anzulegen. An den Außenrändern der RRBs ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen vorzunehmen. Beckensohle und Böschungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Das Einbringen von einzelnen Steinhaufen und Tothölzern als Sonnen- und Eiablageplatz wird empfohlen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (siehe Hinweis Nr. 2)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) anzulegen.

LEITUNGSRECHT
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche.

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Pf-1 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Kennzeichnung "Pf-1" bis "Pf-3"

"Pf-1" Niedrigwüchsige Bepflanzung:
In den mit "Pf-1" gekennzeichneten Flächen ist eine vollflächige Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bodendeckern oder / und Gehölzen gemäß empfohlener Pflanzliste anzulegen. Eine Unterbrechung der mit "Pf-1" gekennzeichneten Pflanzstreifen ist ausschließlich entlang der Straße "Roßfeld" zulässig, und zwar für Fußwege in einer Breite von bis zu 2,5 m und für notwendige Zufahrten nach den unter dem Gliederungspunkt "Verkehrsflächen" formulierten Vorgaben.

"Pf-2" Abschirmende Bepflanzung:
In der mit "Pf-2" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Kulisse aus heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Bäumen gemäß empfohlener Pflanzliste fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Ausnahme des 3,0 m breiten Grünstreifens zum Flurstück Nr. 141 sind ergänzend zu der empfohlenen Pflanzliste auch Wildobstarten, wie Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Pflaume (Prunus domestica), zu verwenden.

"Pf-3" Abstandsgrün:
Die mit "Pf-3" gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit Extensivrasen einzusäen (autochthones Saatgut, Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland).

Standort eines anzupflanzenden Baumes

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume gemäß empfohlener Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Standorte aufgrund notwendiger Zufahrtsbereiche ist zulässig. (siehe Hinweis Nr. 3)

Empfohlene Pflanzliste gem. Merkblatt "Bodenständige Gehölze im Kreis Soest" der Bezirksregierung Arnsberg, 2009:

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platophyllos) und Rotbuche (Fagus sylvatica).
Pflanzqualität: Hochstamm, 2 bis 3-jährig verschult, STU von 12-14 cm.

Gehölze und Sträucher:
Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Gemeiner Holunder (Sambucus nigra).
Pflanzqualität: 2 bis 3-jährig verschult, Größe 50-120 cm.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem festgesetzten Bereich sind die vorhandenen, standortgerechten Gehölze und Bäume zu erhalten. Im Zuge von Bauarbeiten ist der Schutz der Gehölzbestände sicherzustellen. Dies gilt insbesondere bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens.

Standort eines zu erhaltenden Baumes

Die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Zuordnung Eingriff - Ausgleich
(§ 9 (1a) BauGB)

Die Aufforstungsmaßnahmen einer vormals intensiv genutzten Ackerfläche im Eckbereich Quellenstraße/Scheidenstraße nördlich von Bad Waldliesborn werden den Baugrundstücken des eingeschränkten Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anteilig mit einer Größe von 3.514 m² zugeordnet.

Lage der externen Ausgleichsfläche: Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 45, Flurstück 1, Gesamtfläche 17.951 m², Eigentümer: Stadt Lippstadt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen an Fahnenmasten, Pylonen sowie mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbungen sind unzulässig. An den nach Süden ausgerichteten Fassaden sind nur unbeleuchtete und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe, an Schornsteinen oder anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von jeweils max. 5 m² und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Gebäudeseite 5 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunktrasse mit Baubeschränkungszone (beidseitig 100 m; Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

3 m — Bemaßung, z.B. 3,0 Meter

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

664 — Flurstücksnummer, z.B. Nr. 664

Höhenpunkt, z.B. 80,58 Meter über Normalhöhennull

Kronentraufbereich eines vorhandenen Einzelbaumes

Stromleitung

Umgrenzung der vorhandenen Gehölzgruppe

Vorhandene Böschung

2 — Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorhandenes Nebengebäude

E. HINWEISE

1. Immissionsschutz
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der umgebenden Wohnnutzung muss von den ansiedlungswilligen Betrieben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, ggf. durch ein entsprechendes Gutachten.

2. Öffentliche Grünfläche
Die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche dient der langfristigen Sicherung einer weitergehenden Grünverbindung.

3. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Richtlinie GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

4. Altlasten / Kampfmittel
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 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

5. Denkmalpflege
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 Lippstadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

6. Artenschutz
Alle bauvorbereitenden Arbeiten wie z.B. die Räumung des Baufeldes sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Baumfällarbeiten und Gehölzrückschnitte sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen zulässig. In diesen Fällen muss im Vorfeld durch einen Fachgutachter sichergestellt werden, dass die Gehölze frei von einer Quartiersnutzung durch planungsrelevante Tierarten sind. Während der Bauphase sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzbestände ggf. Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Dies gilt insbesondere für die Anlage des Regenrückhaltebeckens nördlich des als "zu erhalten" festgesetzten Gehölzbestandes. Das Anbringen von Fledermausquartieren an Gebäuden wird empfohlen.

Weitere Empfehlungen zum Schutz der Umwelt können dem Umweltbericht, der ebenso wie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bestandteil der Begründung ist, entnommen werden.

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 30.05.2017

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 30.05.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 17.02.2017 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 31.03.2016 bis 28.04.2016 stattgefunden.
Der Beschluss wurde am 23.03.2016 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 31.03.2016 bis 28.04.2016 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 03.03.2017 bis 04.04.2017 stattgefunden.

5. Öffentlichte Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.02.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 27.02.2017 bis 31.03.2017 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2017 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht.

Lippstadt, den 30.05.2017

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 22.05.2017 den Bebauungsplan Nr.277 "Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße" 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 30.05.2017

L.S.

gez. Sommer
Christof Sommer
Bürgermeister

gez. Steffens-Rahe
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 277 "Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.08.2017 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 10.08.2017

L.S.

gez. Sommer
Christof Sommer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGB. I S. 1722) geändert worden ist. Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722

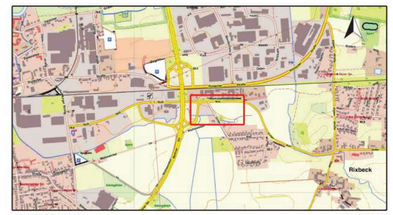
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Neugefasst durch Bek. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.März 2000 (GV NRW S. 256).
Letzte Änderung vom 11.April 2015 (GV.NRW.S.294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW.S.496), in Kraft getreten am 4.Juli 2015

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 (GV.NRW.S.559),in Kraft getreten am 16. Juli 2016.



BLATTEINTEILUNG — M.: 1 : 15.000

Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt
Gemarkung Lippstadt; Flur 36

AUSZUG AUS DEM VORENTWURF DER 144. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES — M.: 1 : 5.000

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 277

"Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße"

Kartenblatt	Plan - Nummer 01.277-0	erstellt am: 22.03.2016 geändert am: 23.02.2017

Planverfasser:
Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke
Emhildisstraße 16 Tel. 0291 9913-0 info@igk-meschede.de
59872 Meschede Fax 0291 9913-13 www.igk-meschede.de
Ingenieure für innovative Infrastruktur
WIR MACHEN MEHR DARAUS