

STADT LIPPSTADT, ORTSTEIL LIPPERBRUCH: BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "WOHNGEBIET MARIENSCHULWEG"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Landesbauordnung (BauONW): § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218),
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

A. Festsetzungen, Planzeichen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA
1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO
 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 gem. § 4(3) Nr. 1-5 werden nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GFZ= 0,7
GRZ= 0,4
II
2.1 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z. B. 0,7
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z. B. 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: vom Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus nächstgelegener Kanalleitung SW-Kanal mit Höhenangabe Do ü NN gemäß Plankarte (bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstückseite); die beiden Hausgruppen im WA3 sind dagegen jeweils auf die nördlich gelegene Erschließung mit SW-Do = 76,60 m ü. NN zu beziehen.
2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)
2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) sowie Mindestmaß der Traufhöhe in Meter
2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1 - 2.4 in den Teilbauflächen:

WA	II	GRZ	GFZ	FHmax	THmax	THmin
WA1	II	0,4	0,7	8,5 m	3,8 m	-
WA2	II	0,4	0,7	9,5 m	3,6 m	-
WA3	II	0,4	0,8	10,5 m	3,0 m	5,0 m

2.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) im WA1 bzw. WA2:
 - max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
 - max. 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

2.7
2.8
2.9
2.10
2.11
2.12
2.13
2.14
2.15
2.16
2.17
2.18
2.19
2.20
2.21
2.22
2.23
2.24
2.25
2.26
2.27
2.28
2.29
2.30
2.31
2.32
2.33
2.34
2.35
2.36
2.37
2.38
2.39
2.40
2.41
2.42
2.43
2.44
2.45
2.46
2.47
2.48
2.49
2.50
2.51
2.52
2.53
2.54
2.55
2.56
2.57
2.58
2.59
2.60
2.61
2.62
2.63
2.64
2.65
2.66
2.67
2.68
2.69
2.70
2.71
2.72
2.73
2.74
2.75
2.76
2.77
2.78
2.79
2.80
2.81
2.82
2.83
2.84
2.85
2.86
2.87
2.88
2.89
2.90
2.91
2.92
2.93
2.94
2.95
2.96
2.97
2.98
2.99
2.100

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
3.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.3 Für Wintergärten kann gem. § 23(3) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3 m in der Tiefe auf max 6 m in der Breite parallel zur jew. Hauswand zugelassen werden.
3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen:
3.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze
3.4.2 Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die jeweils angrenzende Hausgruppen (vgl. auch C.2.1)
3.4.3 Einschränkungen i.V.m. §§ 12(6), 23 BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (auch Stellplätze mit Schutzdachern als sog. "offene Garagen" gem. GarVO) sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
4.2 öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbest.: Unterhaltungsweg

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
5.1 Kinderspielfeld
5.2 Grünzug mit Fußwegführung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1) 20 BauGB
Übergeordnetes Entwicklungsziel: strukturelle Ortsrandeingußung mit landschaftstypischen Gehölzelementen. Einbindung geplanter Versickerungsanlagen
Maßnahmen:
 a) Anlage und Pflege standortheimischer Gehölzgruppen.
 b) Pflege der Freiflächen als Extensivgrünland, Teilflächen mit periodischer Mahd (Mähgut ist abzuführen), Einzelbaumpflanzungen, Saum- und Uferfahndzonen mit gelenkter Sukzession;
 c) naturnahe Anlage der geplanten Versickerungsmulden.
 d) Grabenmulde als Feuchtbiosphäre mit Kopfweidenreihe.
 (Numerierung und Beschreibung siehe landschaftspflegische Fachbeitrag als Anlage zur Begrünung mit weiteren Details)
6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB (Artenvorschläge siehe D. Hinweise)
6.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier: Heckenanlage geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als Hecke. Pflanzabstand 1-1,5 m. mind. 2- oder 3-reihig
6.2.2 Anpflanzung standortheimischer Bäume
6.2.3 Erschließungsstraße, Abschnitt A mit 7 m Breite: je 25 lfd. Meter dieses Straßenabschnittes ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum mit Straßenraum zu pflanzen und zu unterhalten
6.2.4 Anpflanzung standortheimischer Sträucher: mind. 8 Sträucher je Planzeichen Pflanzabstand ca. 1-2 m

7. Sonstige Plabzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
7.4 Maßangaben in Meter
7.5 Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: Leitungsrecht (Regenwasserableitung) zugunsten der Stadt Lippstadt

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern
vorhandene Bebauung
Grabenzug Kaltestroth
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit nicht gem. § 9(1)2 BauGB festgesetzt)
wasserwirtschaftliche Regelungen, hier Vormerkung: Mulden und Grabenzüge mit naturnaher Regenrückhaltung (schematische Darstellung, Ausführung nach Entwässerungsplanung und ggf. gesondertem wasserrechtlichen Verfahren)
gepl. Schmutzwasserkanal, Deckeloberkante mit Höhe in m ü.NN (gem. Entwurfs- und Ausführungsplanung des Ing.-Büros Korte u. Greiwe)
Schmutzwasserkanal Altenburger Straße mit Deckel-UK ü.NN
vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum
geplante Baumreihe entlang des Fußweges gemäß B-Plan Nr. 76

C. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:
 a) Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach
 b) Dachneigung: 35°-45°, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung
 c) Abweichungen sind jeweils aus energetisch-konstruktiven Gründen zulässig (bei ökologisch orientierten Bauformen, Niedrigenergiehäusern, Grasdächern, z.B. asymmetrische Sattel-/Pultdächer: Mindestdachneigung jedoch 20°).
1.2 max. zulässige Sockelhöhe im Mittel 0,6 m (Oberkante Fertigfußboden EG über Bezugspunkt - vgl. Bemessungsgrundlage Trauf-/Firsthöhe):
1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung
 a) Dachaufbauten: grundsätzlich erst ab Dachneigungen von 35° (vgl. 1.1c).
 b) Über der Traufe angeordnete Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel, Einschnitte) dürfen in ihrer Gesamtlänge 35 % der jew. Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet: Abstand vom Ortgang: mind. 2 m
 c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Ok Hauptfirst.
 d) Dacheindeckung Hauptdach: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben bis schwarz. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Solaranlagen: ausdrücklich zulässig.
1.4 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in Dachneigung, Höhe (Sockel, Traufe, First), Material (dachdeckung, Mauerwerk/Putz) jew. gleich auszuführen.
2. Gestaltungs- u. Bepflanzungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4, 5 BauO
2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:
 a) Sammelanlage Gst (i.V.m. § 86(1) Nr. 1): zulässig sind nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze u. Carport-Anlagen in Holzkonstruktionen: geschlossene Garagen (i. S. § 2 der GarVO vom 2.11.1990) sind unzulässig.
 b) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. z.B mit Pflaster mit hohem Fuganteil Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies.
 c) überdachte Stellplätze/Carportanlagen: sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünen:
 d) ausdrückliche Empfehlungen:
 - Garagen: Fassadenbegrünung (Grenzgaragen: Abstimmung mit Nachbarn!)
 - nebeneinanderstehende Carports und Garagen: Abstimmung der Gestaltung, die Möglichkeit gemeinsamer Zufahrten ist zu prüfen.
2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünern, zulässig außerdem: Kombinationen mit begrünten Holzgerüsten.
2.3 Grundstückseinfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. diese müssen aber mind. 50 cm von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Hecken und o.g. Kombinationen nur bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßenoberkante zulässig.
2.3 unbebaute Grundstücksflächen: im Gartenbereich ist je Standortstück (bei Hausgruppen: für jew. 2 Reiheneinheiten) mind. 1 standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Hochstamm-Obstbaum, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, FAX: 2466) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten
2. Altlasten: In der angrenzenden Ortslage liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4216/104 „ehem. Fliegerhorst L.-Lipperbruch“ Aus den vorliegenden Informationen ist ein konkreter Belastungsverdacht für den Planbereich nicht abzuleiten. Der Kampfmittelräumdienst wurde eingeschaltet, eine Testsondierung im März 1997 ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Zu erteilende Baugenehmigungen sollen die Auflage enthalten, daß vor Beginn von Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst einzuschalten ist und daß die Arbeiten sofort einzustellen sind und das Bauaufsichtsamt einzuschalten ist, wenn bei Erarbeiten der Bodenaushub eine Verfärbung aufweist, verdächtige Gerüche oder sonstige Auffälligkeiten auftreten.
3. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze
- Bäume, Auswahl:
 Sandbirke Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus
 Eberesche Sorbus aucuparia Traubenkirsche Prunus padus
 Esche Fraxinus excelsior Vogelkirsche Prunus avium
 Feldahorn Acer campestre Walnuss Juglans regia
- Sträucher, Auswahl:
 Beerenobstdiv. Schlehe Prunus spinosa
 Brombeere Rubus fruticosus Schw. Holunder Sambucus nigra
 Haselnuß Corylus avellana Gem. Schneeball Viburnum opulus
 Kornelkirsche Cornus mas Weißdorn Crataegus monogyna
- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:
 Buchsbaum Buxus sempervirens Liguster Ligustrum vulgare
 Feuerdorn Pyracantha coccinea Rot-Buche Fagus sylvatica
 Hainbuche Carpinus betulus Weißdorn Crataegus monog
- Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:
 Apfel Biesterfelder Renette Birne Gellerts Butterbirne
 Dülmener Rosenapfel Westfälische Glockenbirne
 Jakob Lebel Kirsche Schneiderspäte Knorpelkirsche
 Kaiser Wilhelm Morellenfeuer
- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:
 Efeu Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
 Geißblatt Lonicera caprifolium Knöterich Polygonum aubertii
 Gem. Waldrebe Clematis vitalba Wilder Wein Parthenocissus tricusps

Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und einem Kartenblatt (Blatt 2). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beurkundet.
 Lippstadt, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung
 (Dr. Hagemann) Technischer Beigeordneter

Planunterlagen
 Die Planunterlagen 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 Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Geometrische Festlegung
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 Der Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschuß ist am 04.03.1997 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 11.03.1997 stattgefunden. Die Einladung zur Bürgerbeteiligung ist am 04.03.1997 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 26.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Dieser Bebauungsplan mit der Begründung vom Juni 1997 hat in der Zeit vom 08.09.1997 bis 10.10.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.08.1997 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht worden.
 Lippstadt, den 20.05.1998 Der Bürgermeister In Vertretung
 gez. Dr. Hagemann Dr. Hagemann Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
 Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 S. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der z.Zt. geltenden Fassung § 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2441) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Landesbauordnung NW vom 07. März 1995 (GV.NW. S. 218) in der Sitzung am 26.01.1998 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Lippstadt, den 20.05.1998
 gez. Schwade Bürgermeister
 gez. Vollmer Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, Inkrafttreten
 Der Beschuß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 06.06.1998 in der Tageszeitung "Der Patriot" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Lippstadt, den 15.06.1998
 gez. Schwade Bürgermeister

Planbearbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836

STADT LIPPSTADT, OT LIPPERBRUCH:
 BEBAUUNGSPLAN NR. 208
 "WOHNGEBIET MARIENSCHULWEG"

Übersichtskarte: M 1:5000

0 25 50 m

Maßstab 1:500 Planformat Nord

TITELBLATT	PLAN-NUMMER 02. 208 - 0	BLATT 1
------------	----------------------------	------------

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 TEILBLÄTTERN