



# STADT LIPPSTADT

## STADTTEIL BAD WALDLIESBORN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 87

## 2. ÄNDERUNG KLUSESTRASSE

### PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmaßnahmen 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 (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.

Lippstadt, den 27.06.1996.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Baudezernent  
Planungsamt  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter  
gez. Wollesen  
Stadtplaner

### GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 27.06.1996.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 27.06.1996 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist am 02.11.1996 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 02.11.1996.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 27.06.1996 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Lippstadt, den 02.11.1996.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgern an der Bauleitplanung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB hat vom 12.11.1996 stattgefunden. Die Einladung zur Bürgerbeteiligung ist am 02.11.1996 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 30.06.1997.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan mit der Begründung vom 23.01.1997 hat in der Zeit vom 20.05.1997 bis 25.06.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 10.05.1997 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 30.06.1997.  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann  
(Dr. Hagemann)  
Technischer Beigeordneter

### DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches-BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Sitzung am 25.08.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lippstadt, den 27.08.1997.  
gez. Hellmeier  
Bürgermeister  
gez. Volmer  
Schriftführer

### ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Lippstadt, den 10.11.1997.  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
gez. Dr. Hagemann

### INKRAFTTRETEN

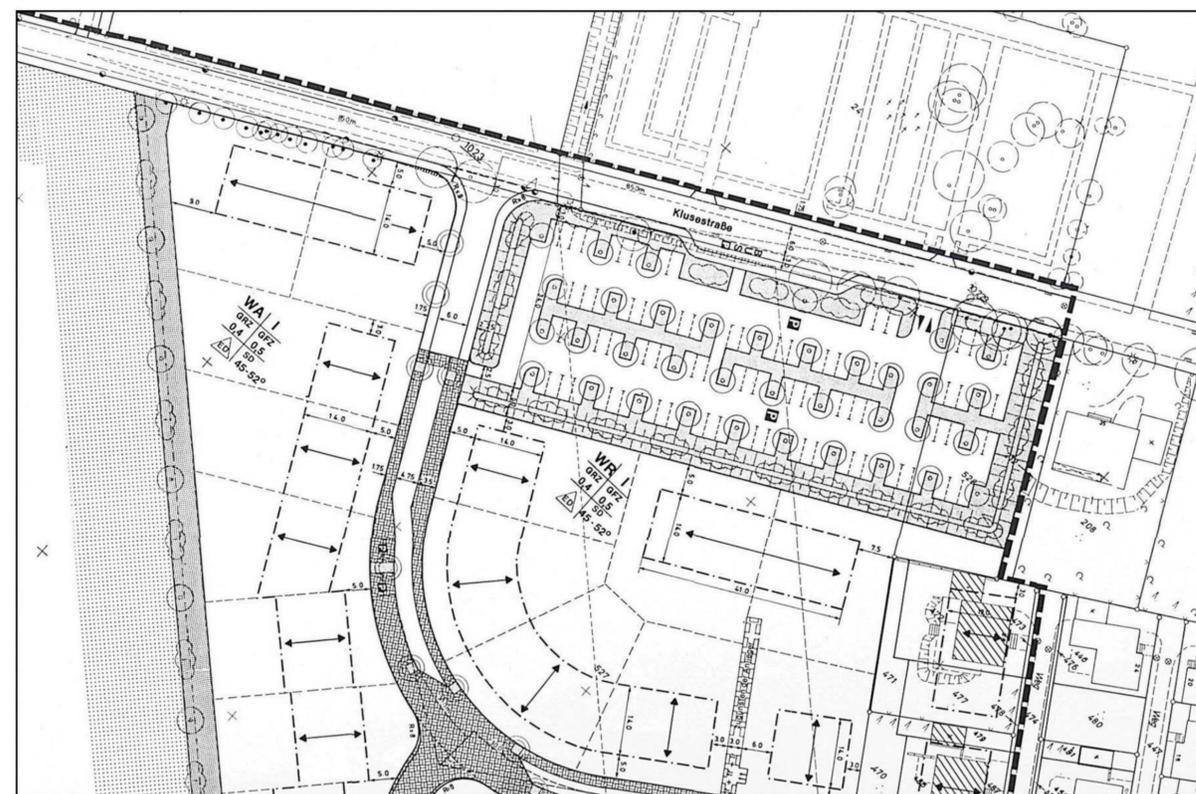
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu der 2. Änderung des Bebauungsplan sowie der Ort, wo die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung eingesehen werden kann, sind gemäß § 12 BauGB am 01.11.1997 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Lippstadt, den 10.11.1997.  
gez. Schwade  
Bürgermeister

### 2. Änderung



### Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



### A. Erklärung der Planzeichen und textliche Festsetzungen

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

**WR** = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2 Wohngebäude

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsberufsgewerbes,
- 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**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.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß Abs. 3

- 1. Betriebe des Betriebsberufsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

- II** = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ** = Grundflächenzahl
- GFZ** = Geschosflächenzahl
- TH max.** = maximale Trauthöhe über NN

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- O** = offene Bauweise
- ED** = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Ü** = überbaubare Grundstücksfläche
- B** = Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

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

**U** = Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Gartenbereich sind je Grundstück mind. 2 hochstämmige standortgerechter Bäume (vorzugsweise Obstbäume) anzupflanzen. Je Baum ist eine offene Vogelnisthöhle von mind. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Standortstypische Bäume:

- Stiel-Eiche (-Quercus robur)
- Haselbuche (-Carpinus betulus)
- Rot-Eiche (-Aesculus glutinosa)
- Eberesche (-Sorbus aucuparia)
- Sanddorn (-Betula pendula)
- Moor-Birke (-Betula pubescens)
- Zitterpappel (-Populus tremula)
- Traubenkirsche (-Prunus padus)

- Apfel
- Birne
- Pflaume
- Kirsche
- Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm
- Westfälische Glockenbirne, Gellerts Butterbirne
- Hauswetzliche, Wangenheims Fruchtweische
- Amperner Kropfkirsche

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

**F mind.** = Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

**Ga** = Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB und § 12 BauNVO

Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, außerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, wenn Sie in einer übergrünnten Tiefgarage angeordnet werden.

**max. 2 WO** = je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**gl + fr + r** = Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

— Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— Flurgrenze

— vorhandene Flurstücksgrenze

— vorgeschlagene Flurstücksgrenze

— vorhandene Bäume

— Böschung

— Sichtflächen (Sichtdreiecke innerhalb von Verkehrsflächen)

— vorhandener Höhenpunkt über NN

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

**1. Doppelhäuser, Hausgruppen**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer in gleicher Dachneigung auszuführen, und mit roten Dachplanken zu decken. Es kann von vorgegebenen Gestaltungsvorschriften im Rahmen der nachfolgend genannten Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen, insbesondere bezüglich der Sockel- und Traufhöhe, Dachneigung, Material- und Farbwahl für Dach und Fassade öffentlich rechtlich gesichert ist.

**2. Dächer**  
**a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**  
SD = Satteldach  
H = Hauptfirstrichtung

Dachflächen sind mit Dachplanken in roter Farbe und unglasierter Oberfläche einzudecken. Gauen, außer Flachdachgauben, sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken. Die Außenflächen sind zu verschiefeln, mit Holz zu verkleiden, oder im Material der Außenwand zu erstellen.

**b) Dachaufbauten, Dachschnitte**  
Die Länge der Dachaufbauten und Dachschnitte darf je Dachseite bzw. Dachschnitt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachschnitte von der Giebelwand mind. 2,00 m betragen.

**3. Außenwände**  
Für die Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:  
Rauh- u. Feinsputz mit Anstrich, nur helle Farböne, Verblendsmauerwerk, unglasiert, in rotgelber bis rotbrauner Färbung. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

**4. Garagen**  
1. Für Nebengebäude u. Garagen sind auch Flachdächer zulässig  
2. Die Außenwände der Garagen sind zu begrünen.  
Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

- Wilder Wein (-Parthenocissus tricuspidata "Veltchi")
- Efeu (-Hedera helix)
- Giemenne Waldrebe (-Clematis vitalba)
- Kletterhortensie (-Hydrangea petalis)
- Gelbblat (-Lonicera caprifolium, Lonicera henryi)
- Knotensch (-Fallopia suberita)

**5. Private Freiflächen**  
1. Vorgärten  
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

2. Stellplätze und Zufahrten  
Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Plaste mit breitem Fugenabstand oder Poren-Steine).

3. Einfriedigungen  
Es sind ausschließlich folgende Grundstücksfriedungen zulässig:  
Zu öffentlichen Verkehrsflächen:  
Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m.  
Im sonstigen Grundstücksbereich:  
Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.  
Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsräum hin abzuschirmen.

### D. HINWEIS

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Archäologieamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 92765 FAX 02761 -346) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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).



# STADT LIPPSTADT

## BEBAUUNGSPLAN NR.87

### 2. ÄNDERUNG BAD WALDLIESBORN KLUSESTRASSE