



# STADT LIPPSTADT

## STADTTEIL BAD WALDLIESBORN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 162

## GEWERBEGEBIET SEILERWEG

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

Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



**BLATTEINTEILUNG**  
Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt  
Gemarkung Bad Waldliesborn; Flur 41  
M.: 1 : 15000

### A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**GE1** = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung  
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 10 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden Betriebe und Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

- a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c) genannten Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Einzelhandel eigenerfertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfläche 200 qm nicht überschreitet.

- c) Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen. (Siehe Sortimentliste)
  2. Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**GE2** = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung  
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 10 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden Betriebe und Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

- a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c) genannten Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Einzelhandel eigenerfertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfläche 200 qm nicht überschreitet.

- c) Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen. (Siehe Sortimentliste)
  2. Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  3. Betriebe der Abstandsklasse I - VI des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW 1998 S. 744).

### SORTIMENTSLISTE

1. Lebensmittel (einschl. Getränke und Tiermehl)
2. Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
3. Nichtelektrische Haushaltswaren
4. Kleinfußbekleidung
5. Eisenkurzwaren, Werkzeuge, Heimwerkerbedarf
6. Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
7. Samen, Pflanzen, Dünger
8. Auto- und Fahrradelektrik -zubehör, -teile, -pflegemittel
9. Haus- und Heimtextilien
10. Teppiche
11. Bekleidung
12. Schuhe, Lederwaren
13. Unterhaltungselektronik und Computer
14. Elektrohaushaltsgeräte
15. Lampen, Leuchten
16. Foto, Optik
17. Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)
18. Musikalien
19. Kunstgewerbe, Antiquitäten, Holz-, Flecht-, Formstoffwaren
20. Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel
21. Tafel-, Küchen-, nichtelektrische Haushaltsgeräte
22. Fahrräder, Mofas
23. Zoofutik
24. Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde

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

- 6.0 = Baumassenzahl
- 0.8 = Grundflächenzahl

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

- a = Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Ausnahmsweise können für betriebszulässige Wohnungen Ein- und Ausfahrten zugelassen werden.

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Abwasser (Pumpstation für Schutzwasser)

**GRÜNFLÄCHEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Die Wegeführung ist unverbindlich)
- Graben innerhalb der öffentlichen Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)

- Graben

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

- Die mit Fahrrecht zu belastende Flächen

**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)

Innerhalb der mit I - II gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmendurchzuführen:

- I** **Sichtschutzpflanzung entlang der Kaltestr. und des Jagdweges**  
5- reihige Hecke mit Einzelbäumen  
70% Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm  
15% Bäume, 1. Ordnung Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
15% Bäume, 2. Ordnung 2x verpflanzt, Heister 250 - 300 cm

- Zu verwenden sind folgende Sorten:
- Bäume**  
Schwarzleite (-Alnus glutinosa)  
Sandbirke (-Betula pendula)  
Hänbuche (-Carpinus betulus)  
Esche (-Fraxinus excelsior)  
Stiel- Esche (-Quercus robur)  
Aber campestre (-Acer campestre)  
Vogelkirsche (-Prunus avium)

- Sträucher**  
Hartnagel (-Cornus sanguinea)  
Häselnuss (-Corylus avellana)  
Pfaffenhütchen (-Euonymus europaeus)
- Faulbaum**  
Gemeiner Liguster (-Ligustrum vulgare)  
Heckenkirsche (-Lonicera xylosteum)  
Hundsrose (-Rosa canina)  
Schwarzer Holunder (-Sambucus nigra)  
Gemeiner Schneeball (-Viburnum opulus)  
Grauweide (-Salix cinerea)

- II** **Baum- und Strauchpflanzung entlang der Fuß- und Radwegbegrenzung**  
Anpflanzung von Stiel- Eschen (-Quercus robur)  
1 Baum je 15 m Weglänge  
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm  
Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

- Grünfläche**  
a) Entlang der nördlichen und südlichen Grenze der Grünfläche ist eine 2- reihige Hecke mit Einzelbäumen anzulegen.  
b) Die Grünfläche ist als Glatthaferwiese anzulegen und am Rand mit Strauchgruppen (Sorten wie I) zu bepflanzen.

**FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.  
Innerhalb der umgrenzten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

1. Entlang der zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen von Gewerbegebietflächen ist mit Ausnahme der Sichtwinkel sowie notwendiger Zufahrts- und Zugangsbereiche ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzriegel mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
2. Innerhalb der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 ebenerdiger Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzusehen und zu unterpflanzen.

- zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**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.

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

- Zuordnungsbereich  
Innerhalb des ungrenzten Zuordnungsbereiches werden den innerhalb dieses Zuordnungsbereiches festgesetzten Gewerbebetriebe- und Verkehrsmitteln als Ausgleich die innerhalb dieses Bereiches festgesetzten und mit I gekennzeichnete öffentliche Grünfläche, sowie die Flächen und Maßnahmen auf der folgenden von der Stadt Lippstadt bereitgestellten Fläche zugeordnet.
- Lage: Gemarkung Lippstadt, Flur 59, Flurstück 73, Flächengröße 7.4109 ha, davon 0.3505 ha  
Eigentümer: Stadt Lippstadt  
Maßnahme: Umstellung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung auf extensive Grünlandnutzung, Verbreiterung der Lippe, Anlage einer Flutmulde.

**C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

- Einfriedigungen und Anpflanzungen**
- a) Zäune als Einfriedigungen von Betriebsflächen sind entlang von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich auf der betriebszugehörigen Seite zulässig. Ausnahme: vorübergehende Schutzzäune bei Neuanpflanzungen.
  - b) Für die Einfriedigung sind ausschließlich Drahtgeflecht- bzw. Stabträgerzäune zulässig. Mauern und andere feste Wandanlagen aus Materialen wie z.B. Holz oder Trapezblech sind nicht zulässig.
  - c) Offene Lagerflächen sind so anzupflanzen, dass das darauf gelagerte Lagergut vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.

**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- Fluggrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- Wasserlauf
- Böschung
- Brückenbauwerk

**E. HINWEIS**

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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Europaplatz 1, 4603 Herne unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

**PLANUNTERLAGE**  
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 (Planzeichenerordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Fachdienst Vermessung  
L.S.  
gez. Kwast (Kwast) Fachdienstleiter

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 11.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss ist am 07.09.1994 in der Tageszeitsung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister Im Auftrag  
gez. Burghardt (Burghardt) Fachbereichsleiter

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Dieser Plan mit der Begründung vom 08.04.2003 hat in der Zeit vom 14.04.2003 bis 06.05.2003 öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 05.04.2003 in der Tageszeitsung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister Im Auftrag  
gez. Burghardt (Burghardt) 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 09.08.2003 in der Tageszeitsung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Lippstadt, den 11.08.2003  
Der Bürgermeister  
gez. Schwade

**STÄDTBAULICHE PLANUNG**  
Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.  
Fachbereich Planen und Umwelt  
Fachdienst Planung  
Lippstadt, den 29.07.2003  
gez. Burghardt (Burghardt) Fachbereichsleiter  
gez. Wollesen (Wollesen) Fachdienstleiter

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.03.1994 stattgefunden.  
Die Einladung zur Bürgerbeteiligung ist am 07.09.1994 in der Tageszeitsung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister Im Auftrag  
gez. Burghardt (Burghardt) Fachbereichsleiter

**DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND**  
§ 71 V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 16),  
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- (in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), 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) in der Sitzung am 28.07.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
gez. Schwade  
Der Bürgermeister  
gez. Kowolik  
Schriftführer

**DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND**  
§ 71 V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 16),  
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- (in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), 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) in der Sitzung am 28.07.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
gez. Schwade  
Der Bürgermeister  
gez. Kowolik  
Schriftführer

**GEOMETRISCHE FESTLEGUNG**  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister Im Auftrag  
L.S.  
gez. Burghardt (Burghardt) Fachbereichsleiter

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 10.12.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
Der Bürgermeister Im Auftrag  
gez. Burghardt (Burghardt) Fachbereichsleiter

**DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND**  
§ 71 V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 16),  
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- (in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), 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) in der Sitzung am 28.07.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
gez. Schwade  
Der Bürgermeister  
gez. Kowolik  
Schriftführer

**DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND**  
§ 71 V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 16),  
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- (in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), 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) in der Sitzung am 28.07.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lippstadt, den 29.07.2003  
gez. Schwade  
Der Bürgermeister  
gez. Kowolik  
Schriftführer

**STADT LIPPSTADT**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 162**  
**BAD WALDLIESBORN**  
**GEWERBEGEBIET SEILERWEG**  
Titelblatt  
Blatt 1  
Plan - Nummer  
04.162 - 0  
Erstellt am: 31.03.2003  
geändert am: 05.06.2003  
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern