

Stadt Lippstadt

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Sommerweg"

Gemarkung:	Bad Waldliesborn	Bestandteile der Bebauungsplanänderung:
Flur:	46	A. Nutzungsplan
Flurstück:	551, 60	B. Rechtsgrundlagen
Größe des Plangebietes:	0,30 ha	C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
		D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt
		Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
		- Begründung
		- Artenschutzrechtliches Fachgutachten



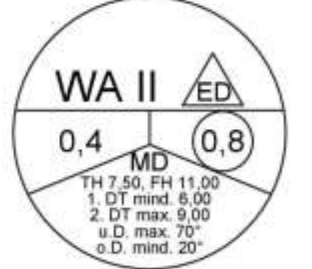
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) 07.09.2016 (bzgl. Flurstücksnachweis) 07.09.2016 Lippstadt, den 25.01.2018.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig. gez. Klüßer Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung	Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des SEA der Stadt Lippstadt vom 17.03.2018... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 12.11.2018... ortsüblich bekannt gemacht. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan hat als Vorentwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.11.2016... bis einschließlich 22.12.2016... öffentlich ausgelegt. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des SEA der Stadt Lippstadt vom 17.03.2018... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 12.11.2018... ortsüblich bekannt gemacht. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07.2017... bis 09.08.2017... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.2017... ortsüblich bekannt gemacht. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 966) vom Rat der Stadt Lippstadt am 25.09.2017... als Satzung beschlossen worden. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Sommerweg“ wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Lippstadt, den 23.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan hat als Vorentwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.11.2016... bis einschließlich 22.12.2016... öffentlich ausgelegt. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB zu jeder Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 25.11.2018... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Lippstadt, den 25.01.2018... gez. Sommer Bürgermeister
---	--	--	---	--	--	--	---	---	--

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972); Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966); Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. Nrw. S. 934). Anmerkung: Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

z.B. 

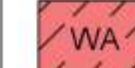
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform	
	Traufhöhe, Firsthöhe	
	Dachtraufe	
	Dachneigung	

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

 Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

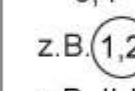
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.  maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

maximale Traufhöhe in Metern

maximale Firsthöhe in Metern

Unterer Bezugspunkt:
Der maßgebliche untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die fertiggestellte Fahrbahndecke der Quellenstraße jeweils gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Straße verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstückes.

Oberer Bezugspunkt:
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Dachflächen (First). Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

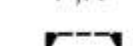
C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

-  Flächen für Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze ein mindestens ein Meter breiter Anpflanzungsstreifen mit heimischen, standortgerechten Hecken, Sträuchern und/oder sonstigen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg
-  Einfahrtbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Grabenfläche mit Böschung

C.8 Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Wasserflächen

Hinweis:
Der tatsächliche Verlauf des Fließgewässers kann abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

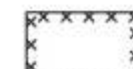
C.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

 anzupflanzende Bäume (nicht standortgenau)

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 2. Ordnung anzupflanzen (siehe Hinweis).

 zu erhaltender Baum (nicht standortgenau)

C.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlaststandort 06-4216-0111, Quellenstraße 24, Bad Waldliesborn)

Altlast 1 Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches besteht ein erhöhter PAK-Gehalt in 0,15 m bis 0,30 m Tiefe (Tragschicht der Asphaltfläche).

Zur Absicherung ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Grundwasseremissionsstelle zu errichten und anschließend das Grundwasser bezüglich BTEX und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen zu untersuchen. Sollte eine Belastung des Grundwassers festgestellt werden, hat die Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest bzgl. weiterer Maßnahmen zu erfolgen. Soweit die Belastungsfreiheit des Grundwassers nachgewiesen wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Altlast 2 Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches besteht in 1,00 m bis 4,70 m Tiefe ein erhöhter BTEX-Gehalt im Boden und in der Bodenluft sowie eine erhöhte Konzentration von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen bis in die grundwasser-gesättigte Bodenzone.

Die Bodenkontamination ist durch weitere Untersuchungen horizontal einzugrenzen (östlich, südliche und westliche Richtung). Die Untersuchungen sind im Vorfeld inhaltlich und terminlich mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest abzustimmen.

Die Nutzungsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung sowie der Außenanlagen / Gärten mit den Belastungen ist in den gekennzeichneten Bereichen im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke nachzuweisen.

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

- Dachform
- GD geneigtes Dach
- MD Mansarddach
- Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Mansarddächer (MD) und geneigte Dächer (GD) in Form von Sattel-, Walml- und Zeltdächern zulässig. Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer sind unzulässig.
- Bei Gebäuden mit Mansarddach (MD) ist für die erste Dachtraufe (1. DT) eine Höhe von mindestens 6,00 m sowie für die zweite Dachtraufe (2. DT) eine Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Als erste Dachtraufe gilt der untere Abschluss des Daches. Die zweite Dachtraufe wird gebildet durch die Schnittlinie der oberen und unteren Dachfläche.
- Der Abstand zwischen der ersten und der zweiten Dachtraufe muss mindestens 2,50 m betragen.
- Dachneigung
- Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) und einem Fassadengeschoss ist eine Dachneigung von 30°-35° und bei Gebäuden mit zwei Fassadengeschossen eine Dachneigung von 45°-52° zulässig.
- Anmerkung:
Fassadenvollgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse mit gesamter Geschosshöhe in senkrechter Ausrichtung der Außenwände über die ganze Grundfläche.
- Bei Gebäuden mit Mansarddach (MD) ist für die untere Dachfläche eine maximale Dachneigung von 70° sowie für die obere Dachfläche eine Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
- Dacheindeckung
- Dachflächen sind mit Dachpfannen in roter oder rotbrauner Farbe und unglasierter Oberfläche einzudecken. Für Dachgauben können abweichende Materialien zugelassen werden.

Stellung baulicher Anlagen

↔ Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (GD) darf die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddach (MD).

Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäude dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

- Rauh- und Feinputze in weißer Farbe mit einem Hellbezugswert HBW von mindestens 65 %.
- Verblendmauerwerk weiß geschlämmt.
- Kalksandstein naturblassen oder weiß geschlämmt.

Ausnahmsweise kann die Fassade des Sockel- bzw. Erdgeschosses mit Natursteinplatten verkleidet werden.

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

Nebengebäude und Garagen

Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

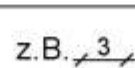
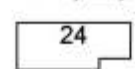
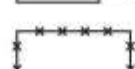
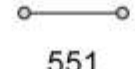
Vorgärten

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche ist als Vorgartenbereich bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standorte für Müllbehälter. Diese sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin abzuschirmen.

Einfriedungen der Grundstücke

Vorgärten dürfen entlang der Erschließungsstraßen und seitlichen Grundstücksgrenzen nur mit Hecken in einer Höhe bis maximal 0,70 m eingefriedet werden.

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B.  Maßzahl (n m)
-  vorhandene Bebauung
-  Gebäudeabriss
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
- Liste heimischer, standortgerechter Laubbäume 2. Ordnung (beispielhaft)
- | | |
|-----------------|--------------------------|
| - Hain-Buche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Eßkastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| - Walnuß | <i>Juglans regia</i> |
| - Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |

Artenschutz
Die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes) sind außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.

Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzschnitte nicht zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Sollte der Abriss des Gebäudes aus zwingenden Gründen in den übrigen Monaten (Mai bis August) durchgeführt werden, ist mittels einer Ausfugkontrolle sicherzustellen, dass sich vor dem Abbruch keine Wochenstuben im Gebäude befinden.

Das jeweilige Bau- oder Abbruchunternehmen ist auf die bestehende Fledermausproblematik hinzuweisen und ein Bewusstsein für das potentielle Vorkommen der Tiere zu schaffen. Zudem sollte sichergestellt sein, dass mindestens eine Person beim Abbruch anwesend oder zumindest kurzfristig erreichbar ist, die möglicherweise aufgefundene Fledermäuse sichern kann.

Stadt Lippstadt

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Sommerweg"

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

17.03.2017 TJ

Stadt Lippstadt

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Sommerweg"

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

17.03.2017 TJ

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees Huesmann

Planet

Vennhofallee 97
D-33639 Bielefeld
fon 05205 3230/6502
fax 05205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de