

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße"

Gemarkung:	Lippstadt
Flur:	58
Flurstück:	1, 95, 199 und 67 tlw.
Größe des Plangebietes:	0,15 ha

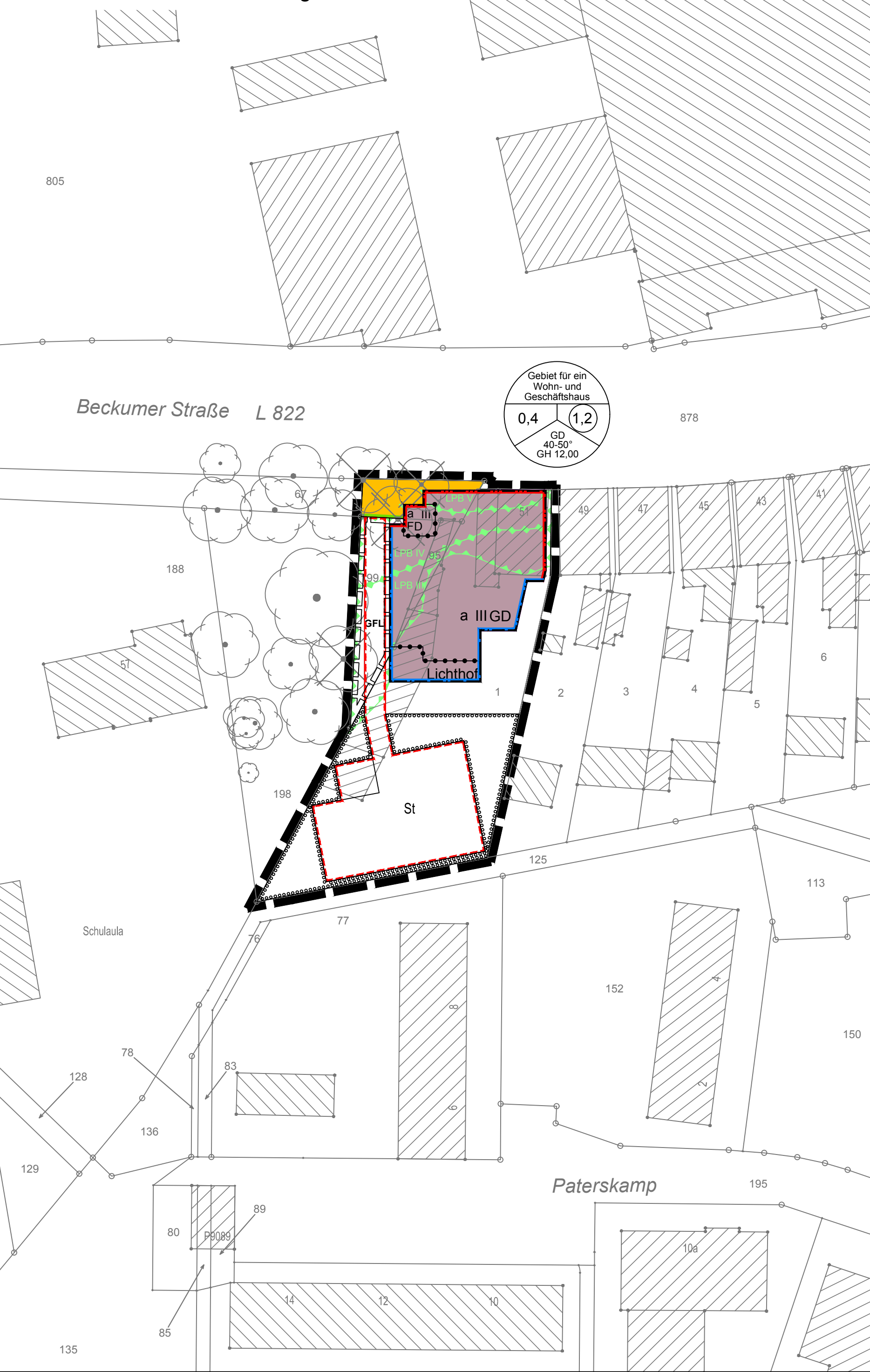
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- A1. Zeichnerische Festsetzungen
- A2. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten und Schnitten
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Sonstige Darstellungen,
- D. Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten

A1. Zeichnerische Festsetzungen

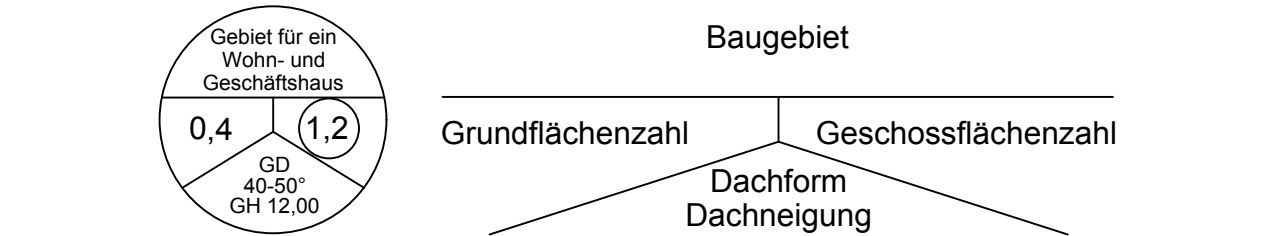


B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);
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).
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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

■ Gebiet für ein Wohn- und Geschäftshaus

Zulässig sind:

- Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses,
- Büro- und Geschäftshaus,
- Anlagen für Verwaltungen.

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, Vollgeschoss

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zur Erschließung und Belichtung des Kellergeschosses sind Abgrabungen bis in 4,00 m Tiefe zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Als Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gem. § 18 (1) BauNVO und Abgrabungen gilt die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Beckumer Straße), gemessen in der Fahrbahnmitte.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

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

a

Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass im Bereich der festgesetzten Baulinien Gebäude unter Unterschreitung des Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW auf den Baulinien zu errichten sind.

Baugrenze

Baulinie

Hauseingänge können entlang der Beckumer Straße als Fassadenrücksprung bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baulinien zurücktreten. Der hierdurch entstehende Fassadeneinschnitt kann sich bis in das 2. Geschoss erstrecken.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hinweise:
Fällt die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie eingetragen.

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

St

Flächen für Stellplätze

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsflächen

Hinweise:
Fällt die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist ausschließlich die Baulinie eingetragen.

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GFL

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH

C.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

z.B. LPIII

Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III - V, für die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bestehen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	"Maßgeblicher Außen-lärmpegel" dB	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
		$R_{w,ges}$ des Außenbauteils dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	35	35
V	71 bis 75	45	40

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109

Nach dem Rundlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW 08.11.2006 (MBL NRW S.582, „Einführung technischer Baubestimmungen), Anlage 4/21 zur DIN 4109 vom 04.02.2015 (MBL NRW S. 201, „Schallschutz im Hochbau“), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Hinweise:

- Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche etc.). In untergeordneten Räumen (Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume etc.) sind die Schallschutzfenster nicht erforderlich.
- Im Allgemeinen erfüllen handelsübliche Fenstersysteme mit Isolierverglasung die Schalldämm-Anforderungen an den Lärmpegelbereich III. Für den Lärmpegelbereich III kann daher auf einen Nachweis und die Darstellung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster verzichtet werden.
- Für Decken und Dächer, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, gelten ebenfalls die o.g. Mindestwerte für Außenwände.

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, (Groß-) Sträuchern und Heckenpflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Dachform

GD geneigtes Dach

FD Flachdach

Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig. Krüppelwalm- und Pultdächer sind unzulässig.

Dachneigung

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine Dachneigung von 40 - 50° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche (Beckumer Straße) abgewandten Seite zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten.

Dacheindeckung

Glänzende oder glasierte Dachpfannen und -ziegel sind unzulässig.

Fassadenausrichtung

Gebäude sind zur Beckumer Straße sowie entlang der westlich festgesetzten Baugrenze giebelständig zu errichten.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- je Gebäudesite maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

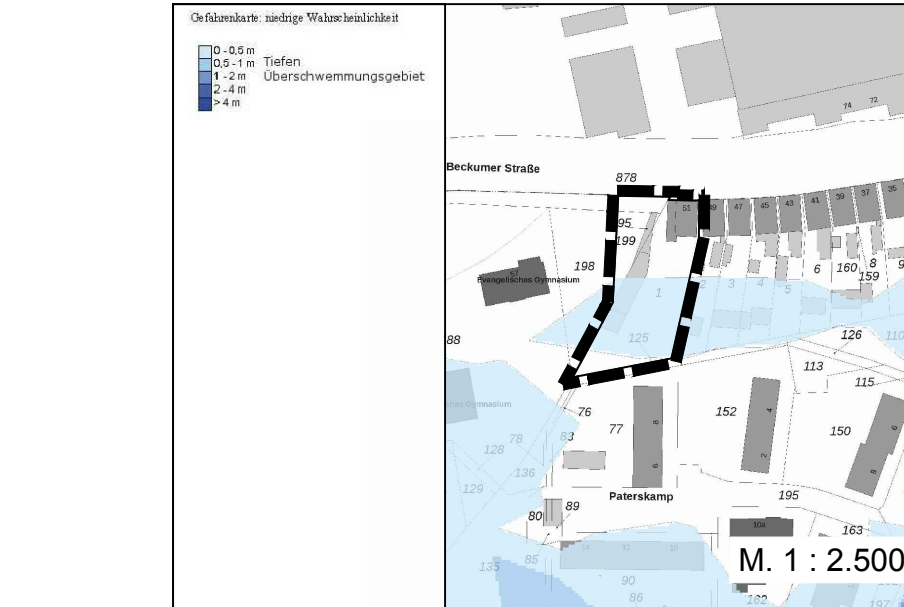
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW (wie z.B. Werbepylone, Fremdwerbung und Masten mit Flaggen) sind unzulässig.

Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

C.11 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d WHG.

Gefahrenkarte: niedrige Wahrscheinlichkeit HQ_{extrem}



© Geobasis NRW

Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen.
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B.

Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrünze

Flurstücksnummer

vorhandener Baum

zu entfernender Baum

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe 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 (4) DSchG NW).

Hinweise zum Artenschutz

Die Abbruch vorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes sowie auch der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Arten die Möglichkeit haben, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb des Wirkraumes anzusiedeln.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Abbrucharbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

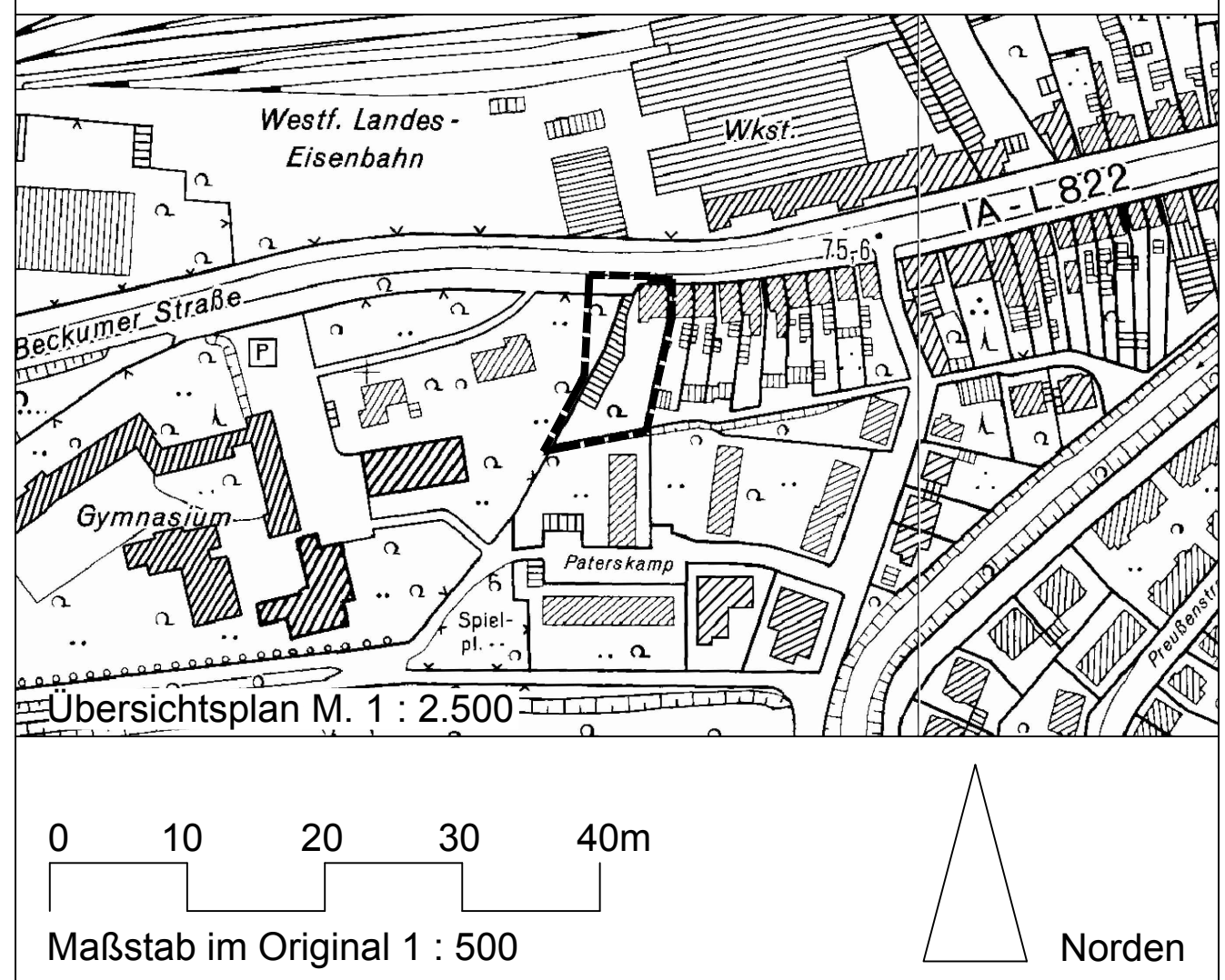
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.

KATASTERVERMERK Die Planunterlagen dieses vorhabenbezogenen 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 PlanZV entspricht. Bielefeld, den _____ ÖbVI Vermessungsbüro Stör Mönken Gurk (Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)
GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bielefeld, den _____ ÖbVI Vermessungsbüro Stör Mönken Gurk (Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)
VERFAHRESVERMERKE 1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtentwicklungsausschuss hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat durch die Bürgerversammlung am _____ stattgefunden. Der Beschluss für die Bürgerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am _____ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden. 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden. 5. Öffentliche Auslegung Der Stadtentwicklungsausschuss hat am _____ die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Lippstadt, den _____ Der Bürgermeister im Auftrag Heinrich Holsmann 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 _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ bestehend aus Zeichnerischen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB als Sitzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Lippstadt, den _____ Christof Sommer Bürgermeister Schriftführer
7. Bekanntmachung/Inkrafttreten Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort der Einschreibung in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Lippstadt, den _____ Christof Sommer Bürgermeister
8. Übereinstimmungserklärung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom _____ wird bescheinigt. Lippstadt, den _____ Christof Sommer Bürgermeister

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße"

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



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de