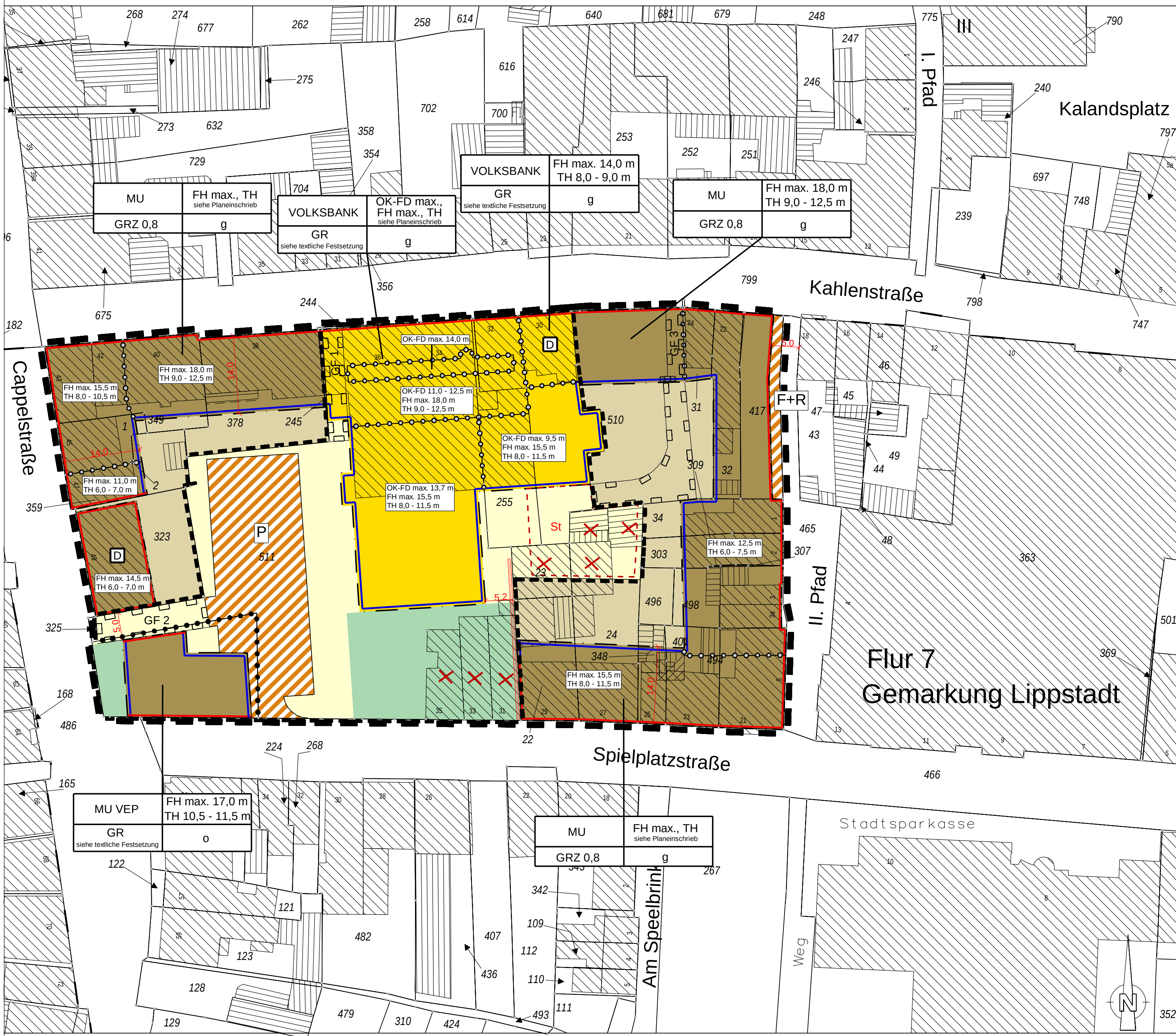


STADT LIPPSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 325 "VEP VOLKSBANK"

EINSCHLIEßLICH VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



KATASTERVERMERK

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplans wurden unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters 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 PlatzV entspricht.

Lippstadt, den 01.10.2019

gez. Christian Köller

Fachbereichsleiter Geo- und Vermessung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 01.10.2019

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Heinrich Horsmann

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 25.01.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.10.2019 in der Tagesatzung "Der Rat" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 22.10.2019 bis 16.11.2019 stattgefunden. Die Beschlüsse wurden am 19.10.2019 in der Tagesatzung "Der Rat" öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 22.10.2019 bis 16.11.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 22.08.2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.

Lippstadt, den 01.10.2019

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Heinrich Horsmann

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat am 09.07.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 22.08.2019 bis 23.09.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.08.2019 in der Tagesatzung "Der Rat" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 01.10.2019

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Heinrich Horsmann

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss / Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 44 i.O. NRW in der Sitzung am 04.11.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textueller Begründung, beschlossen. Der Rat hat die Satzung beschlossen und die Begründung zugestimmt.

Lippstadt, den 08.11.2019

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Christof Sommer

Bürgermeister

gez. Birgit Rübner

Schnittstellen

7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank" - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.11.2019 unter Hinweis auf den Ort der Entscheidung in der Tagesatzung "Der Rat" öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 22.11.2019

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Christof Sommer

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 01. Januar 2019, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1990 (GV. NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Festsetzungen

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

Volkbank Nutzung durch die Volksbank Beckum-Lippstadt eG - Bankgebäude -

MU VEP Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Wohn- und Geschäftshaus -

MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht den in (4) Nr. 1 und 2 genannten Zweckbestimmungen dienen, ausnahmsweise zulässig sind.

(4) Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind.

(5) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind.

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

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 17 und § 19 BauNVO

GR Zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes darf die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, ein Maß von insgesamt 2300 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.

Ausschließlich im Bereich der einbezogenen Flächen, also außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, gültige Festsetzung:

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der jeweiligen Höhen (OK-FD / FH / TH) ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der öffentlichen Straße, der dem jeweiligen Baukörper vorgelagert ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch erforderliche technische Anlagen wie z.B. Antennen, Solaranlagen, Mobilfunkantennen, Parabolantennen oder Klimageräte ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Planzeichnerverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 01. Januar 2019, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1990 (GV. NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche Volksbank

überbaubare Grundstücksfläche MU / MU VEP

nicht überbaubare Grundstücksflächen Volksbank / MU VEP

nicht überbaubare Grundstücksfläche MU

Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

(Zur Zulässigkeit von Garagen, siehe auch: Örtliche Bauvorschriften / Abweichungen von der Gestaltungsatzung / Garagen und Carports)

Die alleinige Nutzung eines Grundstückes für Stellplätze, Garagen und / oder Garagengeschosse oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche (Parkbauten, Tiefgaragen) ist unzulässig. Ebenso dürfen in den Gebäuden keine Garagengeschosse oberhalb der Geländeoberfläche errichtet werden.

Stellplätze und offene Garagen / Carports dürfen nicht an der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden und sind mindestens 7 m von der umliegenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, die in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen angelegt werden.

Ausschließlich für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gültige Festsetzung:

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Parken

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht mit Stellplätzen sowie notwendigen Zufahrten / Zuwegungen überdeckte Flächen sind gänzlich als Grünflächen zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind die "gestaltete Platzflächen" festgesetzten Bereiche.

Begrünung Stellplätze

Stellplätze, offene Garagen / Carports und Zufahrten sind wasserdurchlässig einzudecken. Mindestens 50 % der oberirdischen Stellplätze, offenen Garagen / Carports sind mit Pergeln zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzugrünen. Alternativ kann pro angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) fachgerecht angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung Flachdachflächen und Tiefgaragen / Fassadenbegrünung

Flachdachflächen (< 5°), soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, flach geneigte Pultdachflächen (< 15°) sowie Tiefgaragen sind auf mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzubauen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung kann eine Begrünung auch als Fassadenbegrünung oder als Hängebegrünung mit dem Faktor 1,5 der Fläche des zu begrünenden Daches ausgeführt werden. Bei der Flächenermittlung ist die zur Begrünung vorgesehene Fassadenfläche abzüglich der Fassadenöffnungen zu 70 % anzurechnen. Pro laufendem Meter Wandlänge ist eine rankende oder schlingende mehrjährige Kletterpflanze bzw. Hängepflanze zu pflanzen. Die Pflanzbeete pro Pflanze müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen.

50 % der zum "gestalteten Platz" weisenden Westfassade des Gebäudes Spielplatzstraße Nr. 29 ist nach den oben genannten Vorgaben zu begrünen. Dabei kann es sich um Pflanzen handeln, die entweder unmittelbar an der Wand oder an vorgesetzten Rankonstruktionen wachsen.

Geh- und Fahrrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche GF 1

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche GF 2

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche GF 3

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die Fassaden im Plangebiet ergeben sich im Tageszeitraum maßgebliche Außenlärmpegel von 66 bis 72 dB(A):

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erforderlich.

Zur Nachweisführung sind die in der obigen Abbildung wiedergegebenen Außenlärmpegel heranzuziehen. Diese bilden die für die einzelnen Immissionsorte gutachterlich prognostizierten jeweils höheren Tagwerte ab. Weitere Erläuterungen dazu und auch die Nachweise können dem Gutachten, welches Anlage der Begründung ist, entnommen werden. Alternativ kann zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in jedem Einzelfall ein separater Nachweis zum maßgeblichen Außenlärmpegel geführt werden. Eine Nachrspflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Sonstige Darstellungen

Gebäude, abzureißen

Bemaßung, z.B. 14,0 m

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer, z.B. Nr. 251

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Nebengebäude

Hinweise

1. Altlasten / Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lippstadt, der Fachdienst Umwelt des Kreises Soest und / oder das Dezernat 22 - Gefahrenabwehr der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich zu informieren.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Im Plangebiet liegen "Vermutete Bodendenkmäler". Gem. § 3 (1) S. 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 S. 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Bei Bodeneingriffen ist deshalb eine vollständige archäologische Begleitung durch eine Fachfirma notwendig. Die Kosten gehen nach dem "Verlässersprinzip" zu Lasten des Vorhabenträgers.

3. Artenschutz

Die Baufeldräumung darf nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. - 31.07. erfolgen. Baumaßnahmen und Gehörschnitte sind in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09. nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten zulässig (BNatSchG).

4. Immissionen

Der Bereich der schalltechnischen Untersuchungen ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Bei Einhaltung der darin unterstellten Rahmenbedingungen und Voraussetzungen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten. So sind bspw. in der Nachzeit die Fenster und Türen des geplanten "Themenraums" der Volksbank zu schließen und ist die Nutzung der Terrasse untersagt. Die oschlich der Volksbank gelegenen Stellplatzbereiche sind nachts nur eingeschränkt nutzbar. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

5. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 trifft über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus Regelungen zur Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6. Rechtsnormen

Die Rechtsnormen, auf die sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen stützt (Gesetzestexte und DIN 4109), können bei der Stadtverwaltung Lippstadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Am Speelbrink 1, 59555 Lippstadt, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan M 1: 5.000

LIPPSTADT

© Land NRW (2018), Lizenz d-dorby 2-0 (www.gpdats.de/dorby-2-0)

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank"

einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab 1: 500

Bearbeitungsstand: 18.06.2019

Plannummer:

Planladet: 17031_BP_191118

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

IGK

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)