

A. Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 1-9 BauNVO

- a) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung

0.3

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

- 2.1.1 In den WA 9, 10, 11 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 2.1.2 In den WA 1, 2, 4, 5, 6 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück ein Wohngebäude einseitig ohne Grenzabstand im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 (Doppelhaus) errichtet wird, soweit Doppelhäuser zulässig sind.

2.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

2.5 Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß

2.6 maximal zulässige Firsthöhe

2.7 maximal zulässige Traufhöhe, bei Flachdächern maximal zulässige Ortsganghöhe

2.8 maximal zulässige Gebäudehöhe

2.9 maximal zulässige Sockelhöhe

- 2.10 Als unterer Bezugspunkt für die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Trauf-, First-, Gebäude-, Ortungs- und Sockelhöhen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und § 89 BauO NRW

3.1

überbaubare Grundstücksfläche

3.2

Baulinie

3.3

Baugrenze

3.4

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.6

offene Bauweise

3.7

abweichende Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung der notwendigen Grenzabstände gem. § 8 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf jedoch 2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen.

Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung der notwendigen Grenzabstände gem. § 8 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf jedoch 2 m zur östlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB

4.1

öffentliche Verkehrsfläche mit festgesetzter Höhe in Meter über NN im Endausbau

4.2

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.1

Rad- und Fußweg

4.2.2

Quartiersplatz

4.3

Zufahrtsverbot

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

5.1

Flächen für Stellplätze und Garagen

5.2

Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)

5.3

Garagen und Stellplätze sowie Grundstückszufahrten

5.3.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

5.3.2 Für Garagen in den WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage erschlossen wird, festgesetzt.

5.3.3 Garagen und Stellplätze in den WA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten und nicht für Tiefgaragen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

5.3.4 Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die WA 7 und 8.

5.3.5 In WA 11 sind Stellplätze und Garagen, nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.

5.3.6 Nebenanlagen

5.3.7 In den WA 7 und 8 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7,5 m² zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.1

Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

7. Zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1

Öffentliche Grünflächen

8.2

Stieplatz

8.3

Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche

8.4

Regenrückhaltegraben innerhalb der öffentlichen Grünfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

9.1

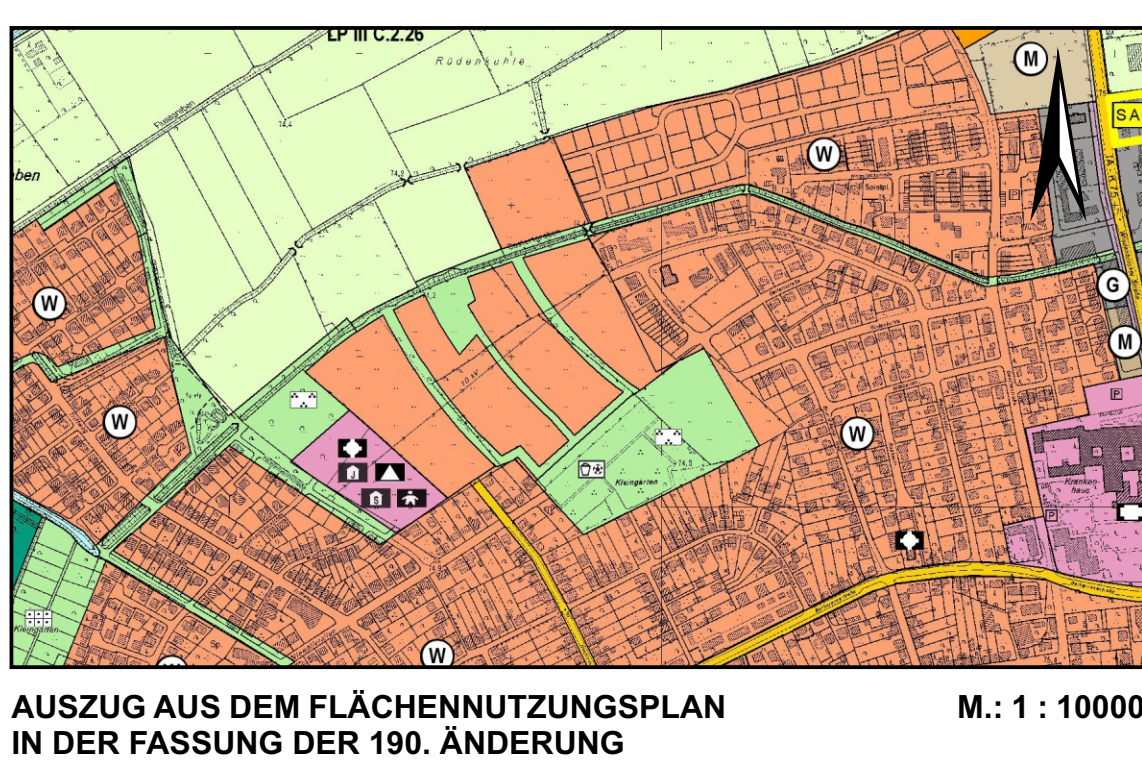
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2

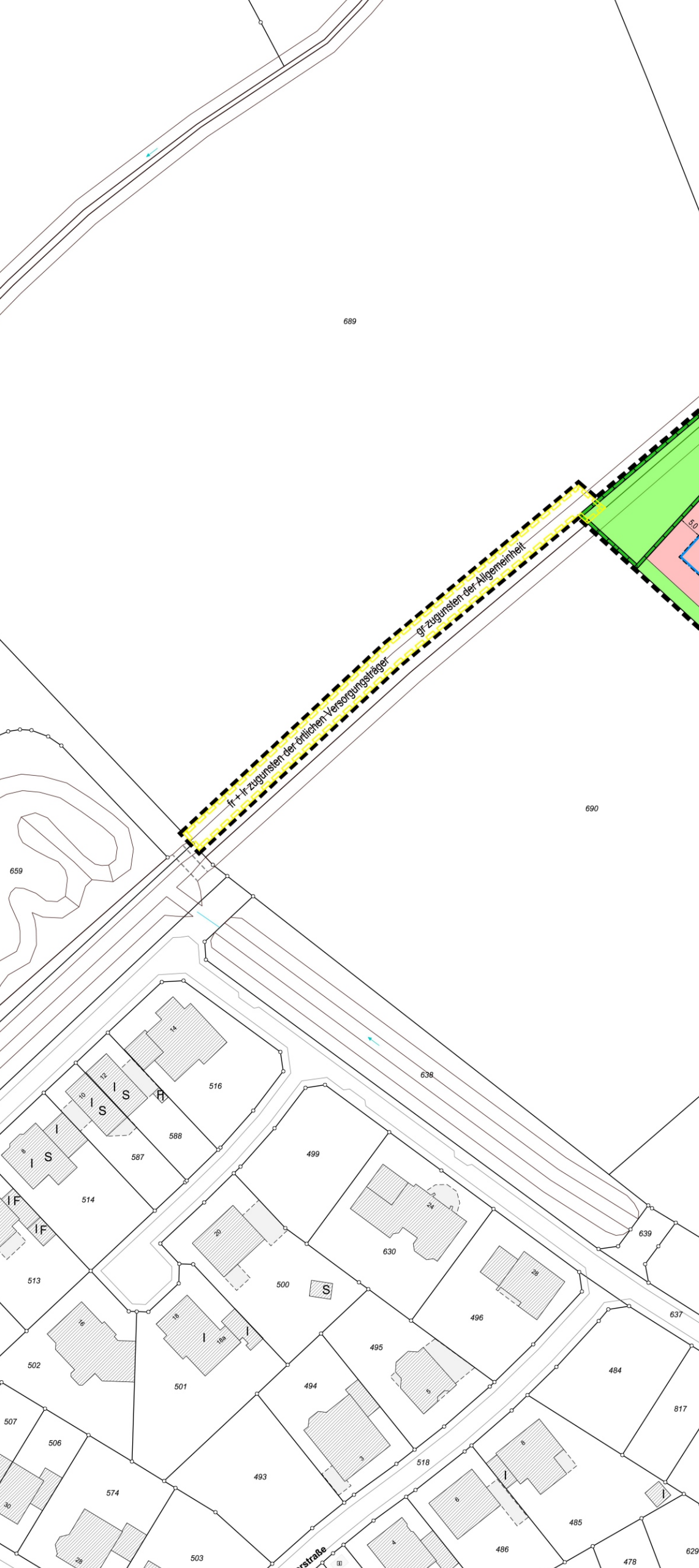
zu erhaltender Baum



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 17 u. 22



Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 190. Änderung



10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Bestimmung und Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt auf dem zu diesem Bebauungsplan gehörenden Ausgleichsflächenplan.

11. Höhenfestsetzungen für die Geländeoberfläche und der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauO NRW

- 11.1 Festsetzung der Geländeoberfläche
Als festgesetzte Geländeoberfläche der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der Straße von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Baugrundstücken die nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden gilt abweichend die sich am nächsten befindliche festgesetzte Straßenhöhe als Geländeoberfläche.
- 11.2 Festsetzung der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens
Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens eine Mindesthöhe von 74,45 m ü. NNH erreicht.

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- 12.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Sonstige Darstellungen

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Wasserlauf

C Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachform

Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung

GD 15°-45°

1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 45°.

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

FD 0°-5°

1.2 Zulässig sind nur nach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

1.3 Dachaufbauten und Dachenschräge dürfen je Dachseite 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudefassade einhalten.

1.4 Glänzende Dachpfannen sind unzulässig.

2. Einfriedungen der privaten Grundstücke

2.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubbäumen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig.

2.2 Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20 m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,00 m betragen, wenn Verkehrsfläche nicht benachbart ist und es sich nicht um Vorgärten handelt.

2.3 Dauerhafte Stände für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzusichern.

3. Vorgärten

3.1 Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasser- und windabweisend zu gestalten und zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die WA 7 und 8.

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturelle und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse von menschlichen und tierischen Lebens aus geologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder der Kreisarchäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde, in der Weise zu melden, dass sie unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsdauer mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Hochwasser (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau teilweise im Hochwassergefährdungsbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100), jedoch nur im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen in der Lippe und ihren Nebenarmen sowie im Hochwassergefahrenbereich des Extremhochwassers (HQ extrem).

KATASTERVERMERK

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund dritteljähriger Ergänzungsmessungen 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 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den 14.01.2020

gez. Kötter

Christian Kötter

Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 14.01.2020

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Horstmann

Heinrich Horstmann

Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.12.2017 in der Tagesatzung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.12.2017 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 02.12.2017 in der Tagesatzung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 06.02.2019 bis 07.03.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.04.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2019 in der Tagesatzung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 14.01.2020

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Horstmann

Heinrich Horstmann

Fachbereich Liegenschaftskataster und Vermessung

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am 23.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 324 „Auf dem Rode“ bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Ausgleichsflächenplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Blatt 1) und dem Ausgleichsflächenplan (Blatt 2) wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den 14.01.2020

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Sommer

Christof Sommer

Bürgermeister

gez. Milke

Christof Milke

Schriftführer

Lippstadt, den 20.01.2020

Der Bürgermeister

im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034)

BauNutzungsverordnung (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 Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. März 2017 (BGBl. I S. 1097)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) Vom 21. Juli 2018 in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2018 (GV NRW S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 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 1. Juli 2016 (GV NRW S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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. 834), in Kraft getreten am 25. November 2016



STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN
NR. 324
AUF DEM RODE

Titel/Kartenblatt
Blatt 1

Plan - Nummer
01. 324 - 0

Entwurf:
17.04.2019

geändert am:

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern