

KATASERVERMERK
Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurden 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.
Lippstadt, den 12.12.2018

gez. Köhler
Christian Köhler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Lippstadt, den 12.12.2018
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRESVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.11.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.06.201 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 06.07.2017 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 24.06.201 in der Tageszeitung „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 28.03.2018 bis 27.04.2018 stattgefunden.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden.
5. Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 04.07.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2018 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

5.1. Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.05.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 17.06.2019 bis 18.07.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.
Lippstadt, den 24.09.2019
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

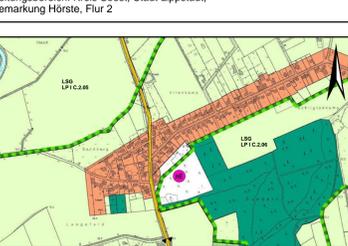
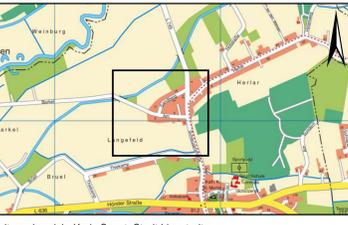
6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung
Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am 23.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
Lippstadt, den 24.09.2019

gez. Sommer
Christof Sommer
Bürgermeister

gez. Sommer
Christof Sommer
Bürgermeister

gez. Sommer
Christof Sommer
Bürgermeister

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. 3756)
Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planrahms vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 1. Januar 2019.
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 18. 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 8. 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. 34), 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 1980 (GV. NRW. 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.



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
IN DER FASSUNG DER 186. ÄNDERUNG
M. 1 : 10000

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA1 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA1 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß Abs. 3
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. i. V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung und Änderung des vorhandenen Garten-
Landschaftsbaubetriebes Köhler, wenn hierdurch keine Störungen des Wohnens bewirkt
oder der Immissionsschutz verbessert wird.
Nicht zulässig sind
1. Tankstellen.

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

0,4 = Grundflächenzahl
I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH = Maximal zulässige Traufhöhe über NHN
FH = Maximal zulässige Firsthöhe über NHN

BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

O = Offene Bauweise
A = Überbaubare Grundstücksfäche
B = Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

← Straßenbegrenzungslinie
← Straßenverkehrsfläche
← Straßenbegrenzungslinie

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

F1 = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a)
Zur offenen Landschaft entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe anzupflanzen.
In einem Baumabstand von 10 m sind hochstämmige Bäume, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
Folgende Gehölze werden vorgeschlagen:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
F2 = Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b)
Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und der Gehölzbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

F2 = Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (F2) sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
Innerhalb der Kompensationsfläche ist ein mehrreihiges Gebüsch aus Gehölzen gem. Pflanzliste 1 und einem zur landwirtschaftlichen Fläche vorgelagerten Wildkrautensaum aus Naturnahsaat von 1,50 m Breite anzupflanzen.
Die Bepflanzung setzt sich zu 70 % aus Sträuchern ohne Ballen, Höhe 60-100 cm und zu 30 % aus Heilern ohne Ballen, Höhe 125-150 cm zusammen. Die Gehölze sind im Abstand von 1,50m in der Reihe bei einem Reihenabstand von 1,50m anzupflanzen.
Pflanzliste 1 Gehölze:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Roter Hainbühl (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Ohreweide (Salix aurita)

F3 = Für den Eingriff in Natur- und Landschaft-Grundstück Büttnere sind externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

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

Den schraffierten und mit [A] gekennzeichneten Flächen werden als Ausgleich die Flächen und Maßnahmen auf den folgenden vom Grundstückseigentümer Dahhoff-Büttnere bereitgestellten Flächen zugeordnet:
Lage: Gemarkung Hörste, Flur 2, Flurstück 291ff.
A = Von der Zuordnung betroffene Flächen
Den schraffierten und mit [B] gekennzeichneten Flächen werden als Ausgleich die Flächen und Maßnahmen auf den folgenden vom Grundstückseigentümer Dahhoff-Büttnere bereitgestellten Flächen zugeordnet:
Lage: Gemarkung Hörste, Flur 2, Flurstücke 176 und 143 ff.
B = Von der Zuordnung betroffene Flächen
Die Maßnahmen sind im Detail im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt und beschrieben.

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenz 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. KENNZEICHNUNGEN

[M] = Mi - typische Geräusch - Vorbelastung (siehe hierzu unter E. HINWEISE Nr. 3).

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

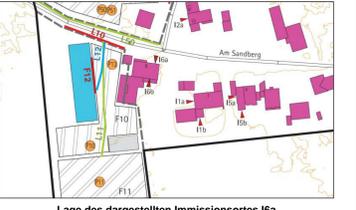
[---] = Fluggrenze
[---] = vorhandene Flurstücksgrenze
[---] = vorhandene Gebäude
[---] = Böschung
[---] = Hecke
[---] = Gebüsch
[---] = Laubbaum
[---] = Nadelbaum
[---] = Mauer

D. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Dächer
a) Zulässige Dachform und Dachneigung
SD = Satteldach
PD = Walmdach
ZD = Zeltdach
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Gebäudewand muss mind. 2,00 m betragen.
2. Doppelhäuser
Die Hallen eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Entsprechend sind Doppelhäuser in Form, Maßstab, Verhältnis der Bauelemente und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe sowie Dachform, -neigung, Firstrichtung und -höhe einheitlich zu gestalten.
3. Stellplätze/Garagen und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit breitem Fugenabstand offenerporige Steine).
4. Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im sonstigen Grundstücksbereich sind nur Hecken als Einfriedigung zulässig. Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunarten aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.
Folgende Gehölze werden vorgeschlagen:
Hainbuche = (Carpinus betulus)
Rothbuche = (Fagus sylvatica)
Weißdorn = (Crataegus monogyna)
Feldahorn = (Acer campestre)

E. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundstücke aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschichtenfolge, 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
2. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September).
3. Auf die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (Geräusch-Vorbelastung) wird hingewiesen.
Tags werden in einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Betriebsgrenze der beiden hier in Rede stehenden Betriebe (Büttnere Tiefbau GmbH sowie Garten- und Landschaftsbau Köhler) die Immissionswerte für Mischgebiete eingehalten. Als eine Entfernung von ca. 15 m von der östlichen Betriebsgrenze der beiden Betriebe werden die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.
Nachts wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Nur an dem Immissionsort I6 (Am Sandberg 9), der unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma Garten- und Landschaftsbau Dirk Köhler angrenzt, liegen die Geräusch-Immissionen in einem Mi-Sperrbereich. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird dort eingehalten.
Im WA-Gebiet gilt ein Immissionsrichtwert für Schallspitzen von 60 dB (A) zur Nachtzeit. Der Immissionsrichtwert für Spitzenpegel ist am Immissionsort I6a zur Nachtzeit um 4,1 dB (A) überschritten (64,1 dB (A)). Der Spitzenpegel wird an allen anderen Immissionsorten eingehalten.
4. Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination - u. a. zu erkennen am Geruch oder Verfärbung der natürlichen Bodenbeschaffenheit - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.
5. Bei der Bebauung der Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen und Vorkehrungen erforderlich werden, die mit zusätzlichen Kosten für die Bauherren verbunden sind.
6. Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sowie die Liste der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) des statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2008) werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt bereitgehalten.



Lage des dargestellten Immissionsortes I6a