Stadt Lippstadt
Bad Waldliesborn

Bebauungsplan Nr. 333 "Metropol"

Gemarkung: Bad Waldliesborn
Flur: 44
Flurstück: 221, 403, 547, 548, 549
Größe des Plangebietes: 1,87 ha

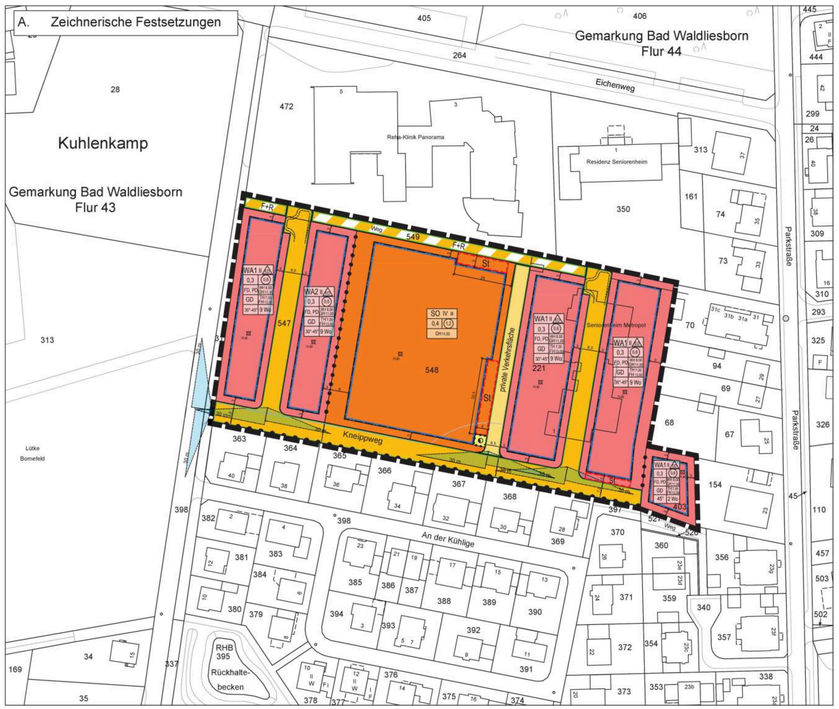
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

A. Zeichnerische Festsetzungen



KATASTERVERMERK

Die Planunterlage dieses 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 Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den 21.12.2020

gez. Mümken
Vermessungsbüro Stör Mümken Gurok
(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 21.12.2020

gez. Mümken
Vermessungsbüro Stör Mümken Gurok
(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.03.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 "Metropol" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 18.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 27.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 18.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom 27.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat vom 01.10.2020 bis 02.11.2020 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.03.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 01.10.2020 bis 02.11.2020 stattgefunden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 22.10.2020

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 14.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 333 "Metropol" bestehend aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den 22.12.2020

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Scharte
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 333 "Metropol" wurde gem. § 10 (3) BauGB am 29.12.2020 unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung "Der Patriot" ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 06.01.2021

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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 (Planzeichenverordnung - 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 290 der Verordnung vom 16.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

§ 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung: 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 und Anmerkungen

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

WA1	a	
0,4		(0,6)
FD, PD		WH 7,00 GH 10,00 TH 7,00
GD		TH 7,00
30°-45°		2 Wo

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachform	Wandhöhe Gebäudehöhe	
Dachform	Traufhöhe Firsthöhe	
Dachneigung	Anzahl Wohnungen	

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet -WA 1- gem. § 4 (1) 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.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet -WA 2- gem. § 4 (1) 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,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

SO Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

Zweckbestimmung: „Kur und Pflege"

Zulässig sind:

- Kurhäuser,
- Kurmittelhäuser,
- Kurheime,
- Sanatorien und Beherbergungsbetriebe, deren einzelne Zimmer keine Küche bzw. Kochstellen zugeordnet sind,
- Pflegeeinrichtungen,
- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Verpflegungs- und Menüservice,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kioske sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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.

Grundflächenzahl und Vollgeschosse

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für bauliche Anlagen, die mit der Oberkante bis zu 0,8 m über die natürlich gewachsene Geländeoberfläche hinausragen (Tiefgaragen), eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl über eine GRZ von 0,45 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie von 0,6 für das festgesetzte Sondergebiet hinaus, ist mindestens in gleichem Maße auszugleichen über

- eine intensive Begrünung der Dachflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Aufbaudicke von mind. 40 cm und / oder
- eine extensive Begrünung der flachen bzw. flachgeneigten (< 35°) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter- Mischung.

z.B. (0,6) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 7,00 maximale Traufhöhe in Meter
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile (wie Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel etc.) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe ausnahmsweise bis zur jeweils maximal festgesetzten Gebäude- oder Firsthöhe überschreiten.

z.B. FH 13,00 maximale Firsthöhe in Meter
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

WH 8,00 maximale Wandhöhe in Meter
Als Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich Brüstung.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ist, ausgenommen von der vertikalen Erschließung, gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes ein Rücksprung um mind. 1,0 m vorzusehen.
Bei Gebäuden mit Pultdach ist oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ein Rücksprung um mind. 1,0 m an der Seite des Firstes vorzusehen.

z.B. GH 11,00 maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter
Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika sowie beim flach geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First).
Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

z.B. GD Geneigtes Dach als Sattel-, Walm-, und Zeltdach sowie das gegenläufige Pultdach
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von z. B. 13,00 m zulässig.

z.B. FD Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung
Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (FD) ist eine maximale Wandhöhe (WH) von 8,00 m und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von z. B. 11,00 m zulässig.

z.B. PD Einseitiges Pultdach
Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von z. B. 11,00 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt:

z.B. 74,60 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull).

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind.

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. Ziffer C.3 dieser textlichen Festsetzungen nicht entgegensteht

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
Der Zufahrtsbereich zwischen bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen / Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage / der Stellplatz erschlossen wird, muss mindestens 5 Meter betragen.
Dieses gilt nicht für Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete darf die Breite der Zufahrt je Grundstück maximal 5 Meter betragen.

St Fläche für Stellplätze

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 Wo Innerhalb der festgesetzen überbaubaren Fläche sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg / Rettungsweg

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 und (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Trafostation

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

Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten von Feuerwehr und Rettungskräften belastet.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Rettungsweg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Alle oberirdischen Stellplätze sind zu begrünen. Ab einer Größe von 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen (siehe Pflanzliste unter C.12).

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser)

Zur Ableitung des im festgesetzten Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem eine zentrale Anlage der Regenrückhaltung gem. § 14 (2) BauNVO anzulegen, die ausreichend dimensioniert ist, um den Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Sondergebiet auf den natürlichen Landabfluss zu drosseln.

C.12 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachneigung

30° - 45° Für geneigte Dächer (GD) ist eine Dachneigung (DN) von maximal 30° - 45° zulässig.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50 % der Firstlänge des Hauptbaukörpers (ohne Anrechnung der Dachüberstände) nicht überschreiten.
Der Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitte und untergeordneten Bauteilen (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) muss von der Giebelwand wie zum Dachgrat mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Nutzung solarer Energie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen maximal 1,0 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist zur straßenzugewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten.
Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegel) auszuführen.
Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckungen zulässig.
Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachpfannen (Ziegel) sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Fassaden

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

- Rauh- und Feinputze in weißer oder grauweißer Farbe.
- Vormauerziegelwerk rot, weiß oder grauweiß bzw. weiß oder grauweiß geschlämmt.
- Kalksandstein naturbelassen bzw. weiß oder grauweiß geschlämmt.

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.

Befestigte und unbefestigte Flächen im Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen

- bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 %
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 60 %

des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen.

Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken, zu verwenden.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind Rasen, Gräser, Stauden, Rosen und Gehölze.
Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Stein, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten

Für Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken, zu verwenden.

Nebenanlagen

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig.

Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig.
Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen und zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig.
Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Die Einfriedung an Grenzen zu privaten Wohngrundstücken ist im Einsichtbereich zu Nachbarterrassen und Sitzplätzen ein Sichtschutz in Form von Mauern und sonstigen Abtrennungen aus Holz bis max. 2,00 m zulässig.
Sonstige Bereiche sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Pflanzliste

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken sollten Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste verwendet werden:

- Feldahorn (acer campestre)
- Hainbuche (capinus betulus)
- Rotbuche (fagus sylvatica)
- Weißdorn (crataegus monogyna)
- Liguster (ligustrum vulgare)
- Berberitze (Berberis in Arten und Sorten)

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträucher-Hecken sollten Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste verwendet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier in Arten und Sorten)
- Hartriegel (Cornus in Arten)
- Deutzie (Deutzie in Arten und Sorten)
- Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
- Pfeifenstrauch (Philadelphus in Arten und Sorten)
- Spierstrauch (Spirea in Arten und Sorten)
- Fliederstrauch (Syringa in Sorten)
- Schneeball (Viburnum in Arten)
- Weigelie (Weigelia in Arten)
- Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Berberitze (Berberis in Arten)

Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig ersetzt werden.

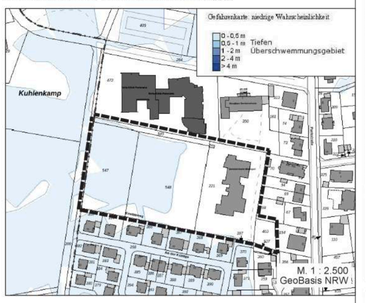
Die Einfriedungen (Zäune) sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe bis 10 cm für Kleintiere durchlässig zu halten.

Höhenunterschiede zwischen öffentlichen Flächen und privaten Grundstücksflächen sind durch schiefe Ebenen, Böschungen oder Trockensteinmauern, die bepflanzt werden sollten, zu gestalten. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine ist zu verzichten.

C.13 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}



Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasseranangepassten 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. Bemaßungslinien
1 vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Sichtfeld im Anfahrtsbereich
548 Flurstücksnummer
Flurgrenze
Flur 4 Flurbezeichnung

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Artenschutz

Zum Schutz des Girlitzes sowie weiterer potentiell vorkommender planungsrelevanter Vogelarten sind die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus laut § 39 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 Naturschutzbehörde notwendig.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen

Im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist bei Baumpflanzungen die Richtlinie DVGW GW 125 zu beachten. Gegen eine Begrünung mit Buschwerk besteht keine Einschränkung.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 NRW), 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).

Kampfmittel

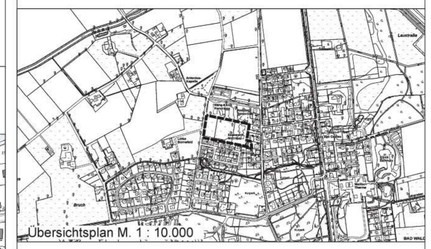
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens oder bei Erdwärmebohrungen der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Stadt Lippstadt
Bad Waldliesborn

Bebauungsplan Nr. 333 "Metropol"

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB



0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 1000
M. 1 : 2.500
Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

10.11.2020 LS