

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 09.10.2020

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 09.10.2020

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.04.2018 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.04.2018 in Form eines Bürgergesprächs stattgefunden. Der Beschluss wurde am 04.04.2018 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 18.05.2020 bis 17.06.2020 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 31.08.2020 bis 01.10.2020 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.03.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 31.08.2020 bis 01.10.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2020 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 09.10.2020

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. 327 „Theodor-Heuss-Park“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den 22.12.2020

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Scharte
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 327 „Theodor-Heuss-Park“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.01.2021 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 12.01.2021

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019, Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2186), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 14. April 2020, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 15. April 2020.

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, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. März 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2019 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), in Kraft getreten am 27. Juni 2020.

Landesnaturschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019.

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:

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

b) Nicht zulässig sind:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen
7. Gartenbaubetriebe
8. 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)

0.4

0.6

II

II-III

GH

6 Wo

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO (Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

3.2. Baugrenze

3.3. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4. Offene Bauweise

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

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.1. Straßenverkehrsfläche

4.1. Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

5.1. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1.1. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

6.1. Flächen für Stellplätze

6.2. Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten

6.2.1. Im WA sind Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche (St) zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten und nicht für Tiefgaragen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze um 1,50 m überschritten wird.

6.2.2. Alle oberirdischen Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Ab einer Größe von 4 Stellplätzen ist für 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1. Öffentliche Grünflächen

Begrenzungslinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

7.1.1. öffentliche Parkanlage

7.2. private Grünfläche

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

8.1. zu erhaltender Baum

8.1.1. Bodenbefeuchtungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Eichen an der Nußbaumallee sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

8.1.2. Bei dem vorhandenen Baumbestand an der Straße „Weidengrund“ handelt es sich um eine im Alleenkataster NRW geschützte Allee (Silberhorn) gem. § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW. Die als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (z.B. Eiche - querschnittsbauart). Planqualität: Hochstamm, 3xv, mDbL, SU 18-20.

M1 M1 Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mind. 10 Fledermaus-Ersatzquartiere im verbleibenden Baumbestand in mind. 4,0 m Höhe anzubringen. Die geeigneten Kastentypen und Anbringensorte sind mit einer artenschutzkompetente Person abzustimmen (Ökologische Baubegleitung).

M2 M2 Anbringen von Vogelnistkästen Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind unterschiedliche Nistkästen für Vögel im verbleibenden Baumbestand anzubringen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

B SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Möglicher Verlauf der Fuß-/ Radwegeführung

Künstlich gesteuerte Wasserflüsse

vorhandene Bäume

Böschung

Oberkante Kanaldeckel über NHN

Gasfernleitung L06037 der Thyssengas GmbH mit einem Schutzstreifen von 8,0 m Breite Die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH sind zu beachten.

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Dächer

Im WA sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0 – 5 Grad zulässig.

2. Fassaden

Unzulässig sind reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben.

3. Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rastersteine, Schotterterrassen oder Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4. Einfriedungen der privaten Grundstücke

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von 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, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m Höhe 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 Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5. Vorgärten

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

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

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzucht, Gewächshäuser, Gerätehüllen, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfrei Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Stanzplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen.

Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzusichern.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufunde aber auch Veränderungen und Verfübrungen 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 Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Abs. 4 DSchG NW).

2. Altlasten/ Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen, feuchtiger, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 62-3985), unverzüglich zu informieren.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

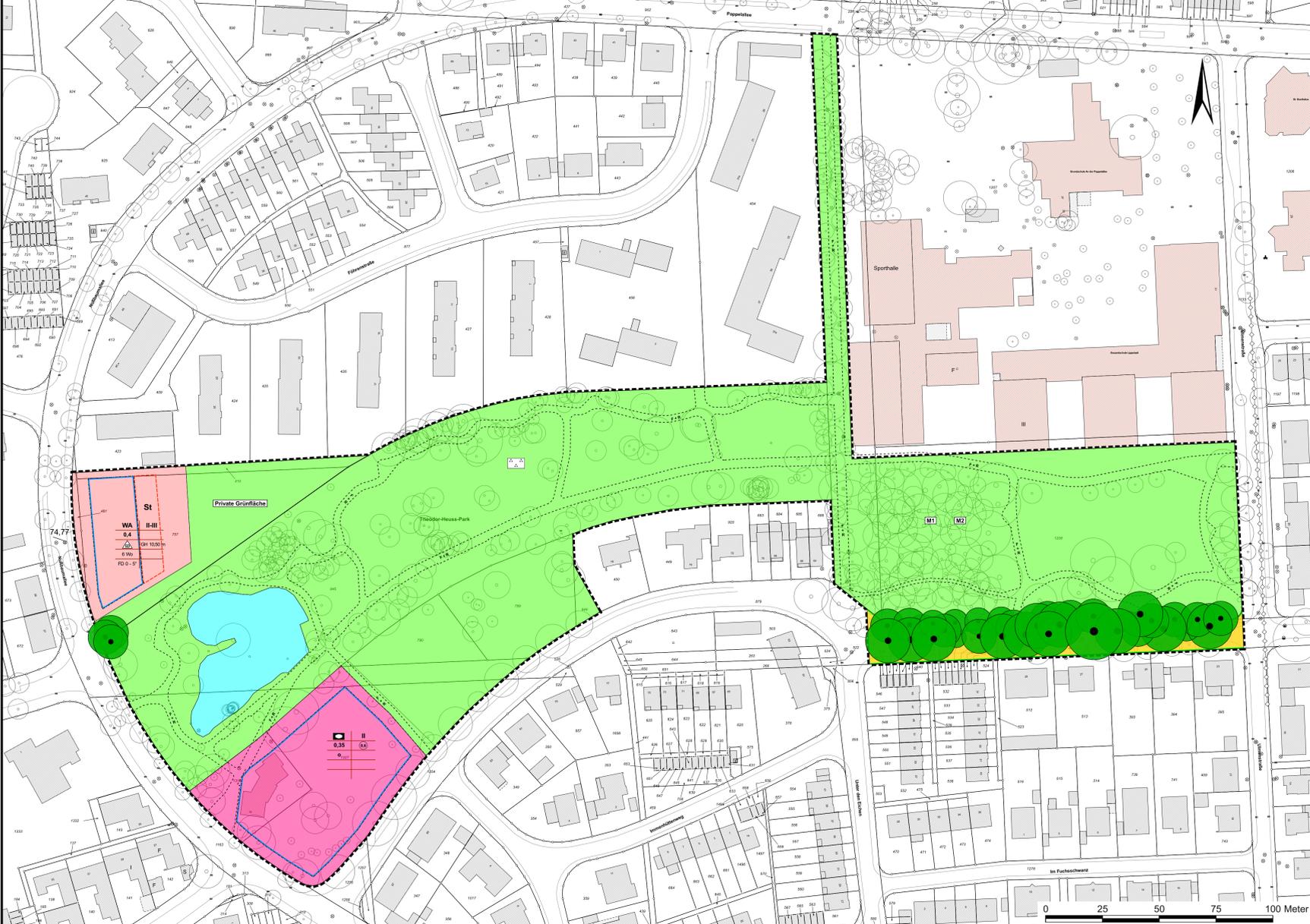
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Arbeiten, insbesondere die Entfernung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern, in der Zeit vom 1.10 bis 28.02. durchzuführen. Im Falle ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09) ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Brutn geschädigt werden.

Gebäudeabrisse sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Balzphase von Fledermäusen sowie außerhalb der Winterquartiersphase (März bis Ende April, September bis Anfang November) durchzuführen. Bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit (01.03 bis 30.09) sind die Gebäude vorab auf Gebäudebrüter zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).

Arbeiten an den Teichen sind durch eine artenschutzkompetente Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

Für Bäume am Weidengrund, die Bestandteil der im Alleenkataster NRW geführten Allee AL-SO-0115 Silberhorn sind und im Rahmen der Verkehrsicherungspflicht entfernt werden müssen, ist vor der Fällung eine Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorbannende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.



4. Hinweise für Baumpflanzungen und zum Baumschutz

Sämtliche zu erhaltende Baum- und Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen durch Bauläufigkeiten zu schützen. Folgende Gesetze, Normen und Regelwerke sind einzuhalten und anzuwenden:

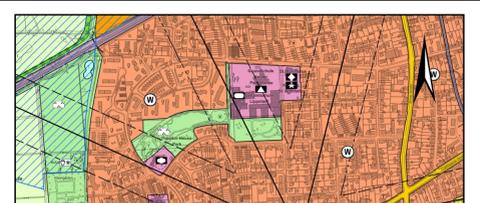
1. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
2. RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
3. FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Merkblatt Baumschutz auf Baustellen
6. Merkblatt DWA-M 162

Bei Pflanzarbeiten und Planungen ist die Richtlinie GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten

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.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG DER NEUAUFSTELLUNG M 1 : 10000



STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN

NR. 327

THEODOR-HEUSS-PARK

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Curkin bearbeitet: Ströh erstellt am: 19.08.2020 geändert am: 09.10.2020
Maßstab 1 : 1000	01. 327 - 0	