Lippstadt, den _____ L.S. Christian Kißler Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

> Der Bürgermeister im Auftrag

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

> Heinrich Horstmann Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

Lippstadt, den _____

Stadtentwicklungsausschuss hat am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ______ in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom ______ bis _____ gefunden. Der Beschluss wurde am ______ 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 ______ bis __ stattgefunden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit Der Stadtentwicklungsausschuss hat am ___ _____ die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ______ bis _____ stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht. Der Bürgermeister

Lippstadt, den _____ im Auftrag

Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom ______ bis

6. Satzungsbeschluss / Ausfertigung

__ stattgefunden.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am _____ Bebauungsplan Nr. ____ "____ ____ " bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den___ **Christof Sommer**

Bürgermeister

Schriftführer

7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. ___ "_ _" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung "Der Patriot" ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Christof Sommer Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. 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); Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).



Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Basis der TK 1:10.000 Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstücke 1389 und 1390 Quelle: TIM Online



Auszug aus der Plankarte zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Hinweis: Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als "Sondergebiet - Zweckbestimmung LWL" dargestellt. Da die geplante solarthermische Freiflächenanlage und die Photovoltaikanlage der innovativen Kraftwärmekopplungsanlage dienen, welche die LWL-Klinik mit Wärme versorgt, entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB.

> Zur Präzisierung wird der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt den westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets als "Sondergebiet - Zweckbestimmung Solaranlagen" darstellen. Der östliche Teil des Plangebiets wird - entsprechend der jetzigen und zukünftigen Nutzung - als "Fläche für Versorgungsanlagen" dargestellt."

Maßstab 1: 1.000



A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

GHmax. ...

P

0000000

A

••••••

B

•••••

1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: "Solarthermie" Das Sondergebiet umfasst solarthermische Freiflächenanlagen und Freiflächenanlagen für Photovoltaik.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugs-

siehe Eintrag Als oberer Abschluss für ebenerdig installierte solarthermische Freiin der flächenanlagen und Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt der Plankarte schräg aufgestellten Module einschließlich der Unterkonstruktion. Als First- oder Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) für Technikgebäude gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses.

2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen: Als Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der eingemessene und gemäß Plankarte **A** 72,12 festgesetzte Bezugspunkt A mit einer Höhe von 72,12 m ü. NHN.

> 2.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Als Ausnahme kann die in der Plankarte für den Bereich des Blockheizkraftwerks sowie die angrenzenden Technikgebäude festgesetzte Höhe von maximal 10,0 m (entsprechend der Bestandssituation) betriebsbedingt für Speicheranlagen um bis zu 10,0 m und für Schornsteine um bis zu 16,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB:

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Straßenverkehrsfläche

5. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

5.1 Versorgungsfläche zur zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von

Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (Kraft-Wärme-Kopplung)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche mit überlagernden Flächen für Anpflanzungen und den Erhalt von Gehölzen sowie geschotterten Wegflächen

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: flächige Pflanzung standortgerechter Laubgehölze als Eingrünung

7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB), hier: Erhalt und Pflege der bestehenden flächigen Gehölzstrukturen. Abgänge sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen

Erhalt und Pflege der bestehenden Baumreihe und Entwicklung als Kopfbäume Abgänge sind entsprechend der bestehenden Arten zu ersetzen

8. Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

8.1 Bestehende Waldfläche

Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung werden – in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland und der Stadt Lippstadt - lückige Bereiche innerhalb der Waldfläche durch Pflanzung standortheimischer Laubgehölze ergänzt.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

9.3 Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-ф-71.80

Wohnbebauung mit Hausnummer L 181 &

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Bestandsgebäude bzw. geplante Gebäude mit Nutzung gemäß Eintrag in die

messers (z.B. DN 250) als nachrichtliche Darstellung Hinweis: Die Lage der bestehenden Leitungstrassen nebst Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind grundbuchamtlich gesichert.

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen mit Angabe des Leitungsdurch-

 \odot Baumstandorte (nachrichtlich)

> Höhenpunkte gemäß Einmessung Vermessungsbüro ÖbVI Stör, Mümken und Gurok (02/2021)

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

- 1.1 Die nicht versiegelten Bereiche sind als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu
- 1.2 Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

D. Hinweise

1. Blendwirkungen

Sonnenreflektionen und Blendwirkungen der Anlage auf umliegende Verkehrswege oder Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets sind auszuschließen.

2. Bodendenkmäler

Der östliche Teil des Plangebiets tangiert das eingetragene Bodendenkmal Schloß Eickelborn. Zum Schutz des Bodendenkmals sieht die Planung für das gesamte Plangebiet folgende Maß-

 Die Fundamente der Solarthermieanlage werden nicht in den Boden gerammt, sondern mit Lastfundamenten auf die Erdoberfläche gestellt, d.h. es wird ohne Eingriffe in den Boden

Die Verrohrung zwischen den einzelnen Solarthermiekollektoren und zum Gebäude hin wird

überirdisch ausgeführt. Das Technikgebäude der Solarthermie wird in Richtung Westen außerhalb des Bodendenkmals verschoben, die Fundamente für dieses Gebäude benötigen eine Aushubtiefe von

Das Gebäude des Transformators bleibt bestehen, auch dieses Gebäude benötigt eine

Aushubtiefe von ca. 60 cm. • Um den Eingriff in den Boden zu minimieren wird das Gebäude der Anlagentechnik mit einer

Pfahlgründung errichtet.

Im Rahmen der Bodenarbeiten zur Errichtung der Technikgebäude ist die Anwesenheit eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie zwingend erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Lippstadt als unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 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).

3. Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altlasten oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Werden bei Tiefbauarbeiten dennoch Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein könnten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02941/980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921/ 30-2219 und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdiesnt (Tel. 02931/82-3885) unverzüglich zu informieren.

4. Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausdrücklich auf folgende

Bauzeitenbeschränkung Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, "Gehölze in der Zeit vom 01. März bis

zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen". Baumaßnahmen finden zur Berücksichtigung der Brutzeiten europäischer Vogelarten innerhalb dieses Zeitraums nicht statt.

Kontrolle der zu bearbeitenden Ruderalflächen vor Baubeginn Ein Vorkommen von Bodenbrütern wird durch die vorliegenden von ihnen gemiedenen Verti-

kalstrukturen als nicht sehr wahrscheinlich betrachtet. Sollte die Bauzeitenbeschränkung nicht realisierbar sein, sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine avifaunistisch geschulte Person auf ein Vorkommen von Bodenbrütern zu kontrollieren. Fachliche Begleitung der Fällarbeiten

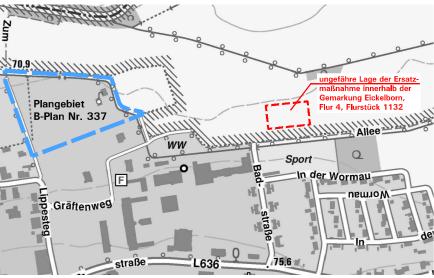
Vor den im zeitigen Frühjahr durchgeführten Fällarbeiten wurden alle zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen und die Gehölze auf potenziell vorhandene Brutplätze kontrolliert. Darüber hinaus wurden die Fällarbeiten von einer fledermaus- und vogelkundigen Person begleitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt ggf. weitere Gehölze gerodet werden, so ist diese Maßnahme mit dem Landesbetrieb Wald und Holz.NRW abzustimmen. Unmittelbar vor einer Fällung sind potenziell vorliegende Baumhöhlen endoskopisch auf einen Besatz zu untersuchen. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind diese kontrolliert zu überwintern und im Frühjahr bei geeigneter Witterung während abendlicher Dämmerung vor Ort wieder freizulassen.

Einfriedungen entlang der Grenze des Plangebiets sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

5. Ersatzmaßnahme:

Die Ersatzmaßnahme (Anlage von Blänken) soll auf einer Teilfläche im Bereich der Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1132 (siehe nachfolgender Kartenausschnitt) erbracht werden.



Ausschnitt aus der digitalen TK 1:10.000 NRW (Quelle: TIM Online) ohne Maßstab

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz.NRW, Regionalforstamt Soest – Sauerland und dem Kreis Soest, Dezernat Regionalentwicklung, Abteilung Umwelt erfolgt die Ersatzaufforstung für den Eingriff in Waldbereiche im Verhältnis 1:1,5 im Ortsteil Lipperbruch, Gemarkung Lippstadt, Flur 26, Flurstück 172.

6. Baumschutz:

Während der Baumaßnahmen ist die komplette Baumreihe westlich der bestehenden Technikgebäude zu schützen. Hierzu ist die DIN 18920 zu beachten und einzuhalten. Bei der Herstellung von Zufahrten sind entsprechend Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerks anzuwenden.

7. Niederschlagswasser:

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswassers wird vor Ort versickert.

8. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen:

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.



Maßstab 1:1.000

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 337 EICKELBORN "Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg"

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29 Titel/Kartenblatt Plan-Nummer

Gez.: Be Bearb.: Be/Ti Entwurf April 2021