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 26.10.2020 L.S.

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 26.10.2020

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.04.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.05.2019 in Form eines Bürgergespräches stattgefunden. Weitere Stellungnahmen konnten im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 27.05.2019 abgegeben werden. Der Beschluss wurde am 29.04.2019 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 06.05.2019 bis 07.06.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.11.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2020 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 26.10.2020

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. 331 „Bad Waldliesborn Grünerweg / Sommerweg" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den 18.02.2021 L.S.

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Milke
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 331 „Bad Waldliesborn Grünerweg / Sommerweg" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2021 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 01.03.2021 L.S.

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).

Planzeichenverordnung (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 2018 (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. 218b), 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.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Kraft getreten am 11. Juni 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; geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 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 2010 (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.

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) Ausnahmsweise zulässig sind:
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Nicht zulässig sind:
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
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)

0.3 2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl

2.1.1. In den WA 1 und WA 3 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 3 BauNVO (Doppelhaus) errichtet wird, soweit Doppelhäuser zulässig sind.

2.1.2. Im WA 2 kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden.

2.1.3. In den WA 2 und WA 4 kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

II 2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) 2.3. Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß

TH 2.4. maximal zulässige Traufhöhe
gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

FH 2.5. maximal zulässige Firsthöhe
gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches

SH 2.6. maximal zulässige Sockelhöhe
gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

2.7. Als unterer Bezugspunkt für die in den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Trauf-, First- 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 Wo 2.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude)

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. Baulinie

ED 3.4. offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E 3.5. offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

76,00 Straßenbegrenzungslinie

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit festgesetzter Höhe über NHN im Endausbau

Straßenbegrenzungslinie

F+R 4.2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R 4.3. Fuß- und Radweg

PW 4.4. Privatweg

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

St 5.1. Flächen für Stellplätze und Garagen

TG 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 6,00 m zulässig.

5.3.2. Für Garagen in den WA 1 und WA 3 wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage erschlossen wird, festgesetzt.

5.3.3. Garagen und Stellplätze in den WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze um 1,50 m überschritten wird.

5.3.4. Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.

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

5.4. Garagen und Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)

5.4.1. Tiefgaragen und ihre Einfahrten sind in den WA 2 und WA 4 nur auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

5.4.2. Im WA 4 können ausnahmsweise einzelne Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.

5.4.3. Dächer von Tiefgaragen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

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

6.1. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

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

7.1. Öffentliche Grünflächen

Begrenzungslinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

RRB 7.1.1. Spielplatz

7.1.2. Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche

RRG 7.1.3. Regenrückhaltegraben

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. Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

8.3. zu erhaltender Baum

8.3.1. In den zu erhaltenen Bäumen mit der Kennzeichnungsnr. '1' sind insgesamt 2 handelsübliche Nistkästen für Stare nach der Baufeldräumung mit einem Flugloch in Richtung Osten bis Südosten anzubringen (CEF-Maßnahme)

8.4. Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 8.5. M1 Renaturierung Kalkestrot (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7.1.3.)
Die Kalkestrot ist durch die Aufweitung und Neuprofilierung zu renaturieren und ökologisch zu verbessern.

M2 8.6. M2 Öffentliche Grünfläche - Anpflanzungen
Pflanzung von mindestens 35 Bäumen als Einzelbaum oder in Gruppen von zwei bis fünf Stück gemäß Pflanzliste mit einem Mindestabstand von 8 m.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm
Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2)

M3 8.7. M3 Öffentliche Grünfläche - Einmähige Ausmeihe
Alle 8 m ist folgende Baumart zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen: Feldahorn (Acer campestre)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb., StU 16-18 cm
Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2)

M4 8.8. M4 CEF-Maßnahme: Anbringen von Nistkästen für Stare (i.V.m. textl. Festsetzung Nr.8.1)
Anbringen von insgesamt 2 handelsüblichen Nistkästen für Stare im verbleibenden Baumbestand nach der Baufeldräumung mit einem Flugloch in Richtung Osten bis Südosten

M5 8.9. M5 Anpflanzungen von Bäumen in Verkehrsflächen
In den als „Planstraße A" und „Planweg A" gekennzeichneten Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 25 Hainbuchen (Carpinus betulus `Frans Fontaine`) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, ew., 4xv., mDb., StU 16-18 cm

Pflanzliste:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Wildapfel	Malus sylvestris
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia
Wildkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Scharlach-Kirsche	`Rancho` Prunus sargentii `Rancho`
Silberweide	Salix alba
Echte Mehlbeere	Sorbus aria `Magnifica`
Winterlinde	Tilia cordata

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

9.1. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 Cappel „Liesenkamp" festgesetzten Ausgleichsflächen (Ackerland in Extensivgrünland) nahe der Glenne nordwestlich von Cappel werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig mit einer Wertpunktzahl von **25.813** zugeordnet.
Lage der externen Ausgleichsfläche:
Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 35, Flurstück 125
Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 36, Flurstück 51 [vor dem Flurbereinigungsverfahren Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 34, Flurstück 78]

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

10.1. Festsetzung der Geländeoberfläche
Als festgelegte 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 beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Baugrundstücken die nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden gilt die sich am nächsten befindliche festgesetzte Straßenhöhe als Geländeoberfläche.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

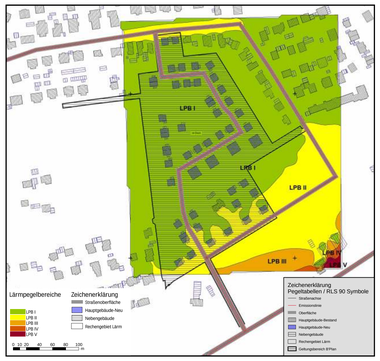
LPB Lärmpegelbereiche

Im Geltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche I bis II aufgrund der Lärmwirkung des Straßenverkehrs erreicht. Die Lärmpegelbereiche sind in der Karte gesondert gekennzeichnet (im Tageszeitraum).

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind daher entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (2018) die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Beurteilungspegel im Tageszeitraum gemäß DIN 18005 Teil 1	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erf. R´w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen
bis52 dB(A)	bis 55 dB(A)	I	30 dB
53-57 dB(A)	56-60 dB(A)	II	30 dB

Die Schalldämmung durch Außenbauteile ist allerdings nur voll wirksam, solange die Fenster geschlossen sind. Für schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind daher in Bereichen über 45 dB(A) zu Nachtzeiten schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



12. Sonstige Festsetzungen

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

12.2. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

B SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Wasserlauf (Kalkestrot)

vorhandene Bäume

Böschung

vorhandener Höhenpunkt über NHN

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Dächer:
Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

1.1 Dacheindeckung:
Dachflächen sind mit Dachpfannen in Anthrazit, Schwarz, roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.

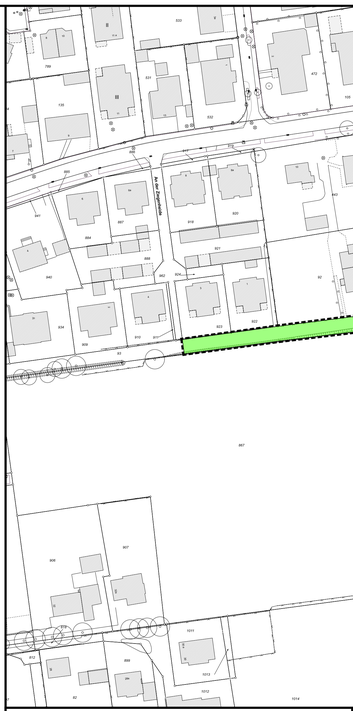
Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.

Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden.

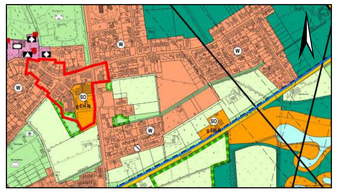
SD/MD/WD/ KWD/ZD 25°-45° **1.2 Dachformen:**
Zulässig sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad. In den WA 2 und WA 4 sind zusätzlich Mansardendächer (MD) zulässig.

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

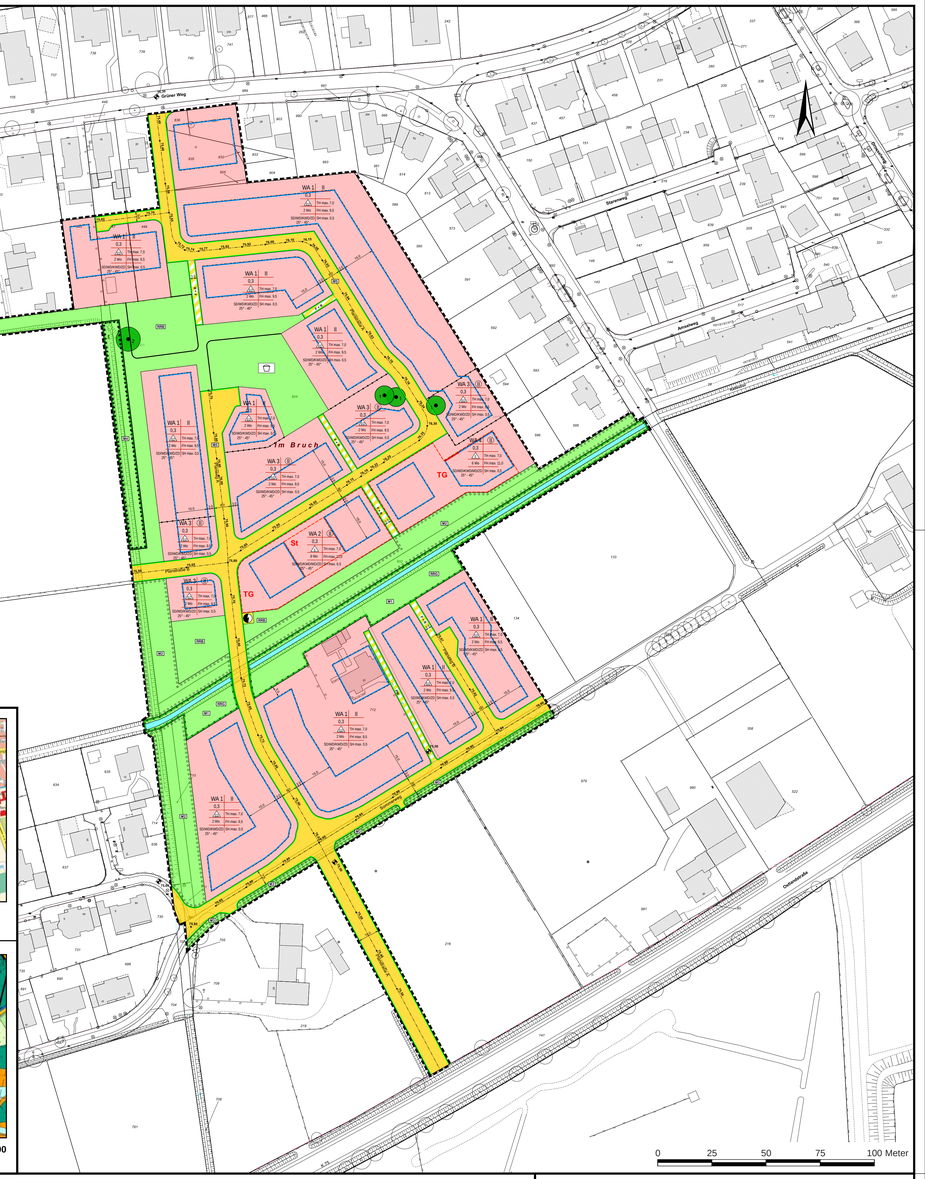
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt,
Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 46



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



1.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen je Dachseite bzw. Dachabschnitt 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

2. Fassaden
Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind als weißes, rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Verblendmauerwerk (unglasiert) sowie als Putz in weißer, grauer oder naturbelassener Farbgebung auszuführen. Ebenfalls zulässig ist Kalksandstein naturbelassen oder weiß geschlämmt.

Reflektierende oder glänzende Materialien sowie grelle Farben sind unzulässig.

3. 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 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.

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

5. Müllbehälter
Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen.

6. Vorgärten
Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen.

Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, 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 Steine, Kies, Pflaster ist unzulässig.

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. Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können 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 untere 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 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. Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 14. März erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden.

3. Altlasten/ Kampfmittel
Das Plangebiet ist teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Flächen und Baugruben müssen vor Baubeginn durch den Kampfmittelräumdienst detektiert werden. Der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig über den Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lippstadt (Tel.: 02941/980-536) einzuschalten.

Werden bei Durchführung der Erdarbeiten Anzeichen fester, 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/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

4. Hinweise der Stadtwerke Lippstadt GmbH
Soweit sich in den neu ausgewiesenen Bauflächen Versorgungsleitungen der Stadtwerke befinden, müssen diese bei einer späteren Veräußerung bzw. Bebauung umgelegt oder Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH eingetragen werden.

5. Hinweise des Kreises Soest
Sollten bei den Bauarbeiten (z.B. für Keller oder Tiefgaragen) Wasserhaltungen mit Einleitungen in das Gewässer betrieben werden, müssen Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

6. Hinweise für Baumbepflanzungen und zum Baumschutz
Bei Pflanzarbeiten und Planungen ist die Richtlinie GW 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

Der zu erhaltene Baumbestand ist von Beginn an der Erschließung des Baugebietes bis zum Abschluss zu schützen. Folgende genannte Regelwerke, Richtlinien und Gesetze sind zu berücksichtigen:
1. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
2. RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
3. FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen
6. Merkblatt DWA-M 162

Bodenaufschüttungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume sind unzulässig. Das Überfüllen des Bodens im Wurzelbereich ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Baumschutzmaßnahmen in Absimmung mit einer Fachperson verwendet werden.

7. 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, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 331 BAD WALDLIESBORN GRÜNER WEG / SOMMERWEG

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Curkin bearbeitet: Ströh erstellt am: 01.07.2020 geändert am: 21.10.2020
Maßstab 1:1000	04. 331 - 0	