STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 303

KERNSTADT

Cappelstraße zwischen Soeststraße und Kahlenstraße

PLANUNTERLAGE

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 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht, zuletzt geändert vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Lippstadt, den 04.12.2014

L.S.

Fachdienst
Geo Service und Wertermittlung

gez. Kißler
(Kißler)
Fachdienstleiter

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

Fachdienst
Stadtplanung und Umweltschutz

gez. Bühlmeier
(Bühlmeier)
Fachdienstleiter

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 04.12.2014

L.S.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 27.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 03.12.2014 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 04.12.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

UNTERRICHTUNG BÜRGER

Die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Äußerung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans hat zwischen dem 08.12.2014 und dem 22.12.2014 stattgefunden. Die Einladung wurde am 03.12.2014 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 23.01.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 27.10.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen.

Lippstadt, den 23.01.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan mit der Begründung vom 23.01.2015 hat in der Zeit vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 23.01.2015 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 03.03.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND

§ 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S.878),
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
in der Sitzung am 11.05.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lippstadt, den 12.05.2015

gez. Sommer
Der Bürgermeister

gez. Milke
Schriftführer

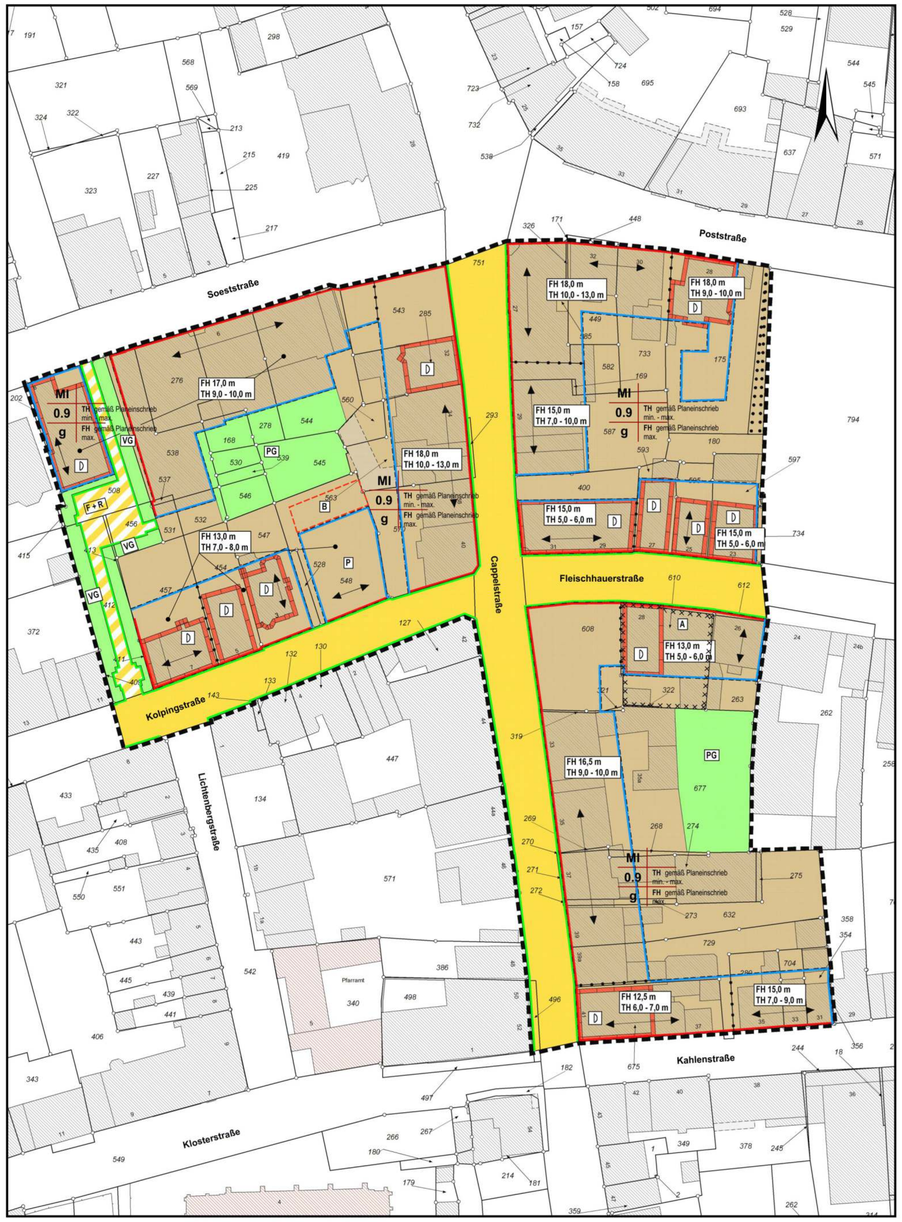
INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2015 in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplanes in Kraft.

Lippstadt, den 22.06.2015

Der Bürgermeister

gez. Sommer



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und soweit sie nicht der unter (3) genannten Zweckbestimmung dienen.

(3) Nicht zulässig sind
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die außerhalb der in (2) Nr. 6 bezeichneten Teilen des Gebietes liegen
4. Vergnügungsstätten deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist sowie Wettbüros, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht.
5. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.
6. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) Filme vorgeführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 - § 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage, bestimmt durch die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß und die Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß, festgesetzt.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die durch die Baugrenzen/Baulinien überdeckte Fläche wird zugleich als zulässige Grundfläche festgesetzt, maximal ist jedoch eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
2.3 Traufhöhe (TH)
Die maximale bzw. minimale Traufhöhe in Metern ist die maximale bzw. minimale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Außenhaut der Dachfläche mit der aufgehenden Fassadenfläche und dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
2.4 Firsthöhe (FH)
Die maximale Firsthöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenhaut der Dachflächen und dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise
Für das gesamte Baugebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt.

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 50% als Grünfläche mit einer standortgerechten Rasenmischung zu gestalten. Je angefangene 200 m² tatsächlich versiegelte Fläche sind mindestens 1 standortheimischer Baum (Stammumfang mind. 14/16) oder 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2 m hoch) anzupflanzen.

5.2 Begrünung der Zufahrten zu Stellplätzen
Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind wasserdurchlässig einzudecken.

5.3 Begrünung Flachdachflächen und Tiefgaragen
Flachdachflächen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, flach geneigte Pultdachflächen (< 15°) sowie Tiefgaragen sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) sind vollständig zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

5.4 Begrünung der privaten Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind zu 100% als Grünfläche mit einer standortgerechten Rasenmischung zu gestalten. Je angefangene 100 m² ist darin zusätzlich 1 standortheimischer Baum (Stammumfang mind. 14/16) oder 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2 m hoch) anzupflanzen.

5.5 Anrechnung vorhandener Bepflanzung
Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen gem. Ziffer I. 5.1 bis I. 5.4 angerechnet werden.

5.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten.

6. Fläche für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in Ergänzung zu einer Bebauung nach Ziffer I. 1 der textlichen Festsetzungen (Mischgebiet) und nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Garagen sind generell unzulässig.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind im gesamten Plangebiet und nur in Ergänzung mit einer Mischgebietsbebauung nach Ziffer I.1 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagengeschosse nur in sonst überwiegend anders genutzten Gebäuden zulässig. In dem mit P gekennzeichneten Bereich (Flurstück 548) ist ausnahmsweise auch ein Garagengebäude (Parkhaus) zulässig. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche ist lediglich ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Entlang der Cappelstraße, der Soeststraße, der Poststraße und der Fleischhauerstraße müssen an den straßenzugewandten Fassaden
a.) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.
b.) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (R'w.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
7.2 Entlang der Kolpingstraße und Kahlenstraße müssen an den straßenzugewandten Fassaden
a.) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
b.) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (R'w.res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.
7.3 Werden Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume entlang der Kolpingstraße, Kahlenstraße, Cappelstraße, Soeststraße, Poststraße oder Fleischhauerstraße zugewandt angeordnet, sind zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946-6, Ausgabe Mai 2009 einzubauen.
7.4 Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

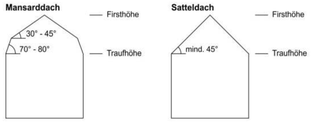
II. Gestaltungsvorschriften
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. **Verhältnis Bebauungsplan zur Gestaltungssatzung**
Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303 „Cappelstraße zwischen Soeststraße und Kahlenstraße". Der Bebauungsplan Nr. 303 ersetzt die Gestaltungssatzung bei gleichen Regelungsinhalten.

2. **Dachformen**
Für die direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäude sind für die Hauptdachflächen lediglich Satteldächer oder Mansarddächer zulässig. Für die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude können für die Hauptdachflächen ausnahmsweise auch Flachdachflächen oder flach geneigte Pultdachflächen (bis max. 20°) als untergeordneter Teil der Dachfläche zugelassen werden. Für Nebengebäude sind auch Flachdachflächen oder flach geneigte Pultdächer (bis max. 15°) zulässig.

3. **Dachneigung**
Bei Satteldächern wird eine Dachneigung von mindestens 45 ° festgesetzt. Für die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen bei Satteldächern zugelassen werden. Bei Mansarddächern werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt.

PRINZIPSKIZZE
Mansarddach



PRINZIPSKIZZE
Satteldach

4. **Begrünung und Gestaltung von Flachdachflächen oder flach geneigte Pultdachfläche**
Die Flachdachflächen und flach geneigten Pultdachflächen < 15° sind zu begrünen. Flachdachflächen können auch als Terrasse gestaltet werden.

5. **Begrünung und Gestaltung der Stellplätze**
Stellplätze sind mit offenen oder geschlossenen Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Erklärung der Planzeichen und sonstige Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
gemäß §§ 16- 21a BauNVO

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ)
TH min.-max. — Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß
FH max. — Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

g — geschlossene Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F + R — Fuß- und Radweg
VG — Verkehrsgrün

Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche
PG — Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

B — Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Garagengeschoss)

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (First- und Traufhöhen) sowie unterschiedlicher Hauptfirstrichtung innerhalb eines Baufensters .
P — Fläche für Parkhaus

Sonstige Darstellungen

Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Denkmal nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
A — Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316/72

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem 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 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).

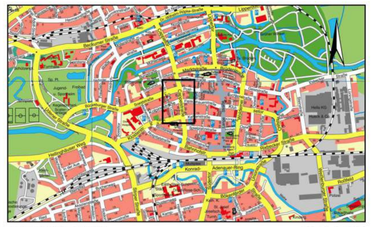
2. Altlastenverdachtsfläche

In dem gekennzeichneten Bereich ist die Altlastenverdachtsfläche 4316/72 "Ehemalige Bettenreinigung", Fleischhauser Straße Nr. 28 registriert.
Bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen wird empfohlen, vorsorglich eine Begutachtung des Bodenaushubs durchzuführen. Eine Begutachtung bei zukünftigen Abbrucharbeiten empfiehlt sich insbesondere vorsorglich im Bereich der Unterkellerung der Bettenreinigung.

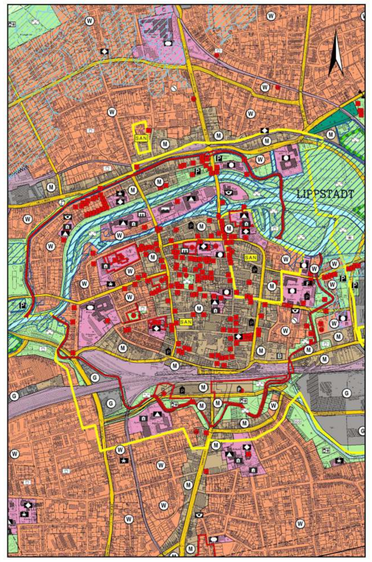
3.

Die in den Textfestsetzungen bezeichneten DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Lippstadt Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1 während der Dienststunden bzw. nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Im Plangebiet sind folgende Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen:
4316,48 Innerstädtische Besiedlung zwischen Cappelstraße, Soeststraße und Kolpingstraße (eingetragen in die Denkmalliste)
4316,118 Gymnasium 1788 - 1865
4316,83 Sog. Steinwerk Laumann, Spätmittelalterliches Gebäude



BLATTEINTEILUNG M.: 1 : 15000
Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt
Gemarkung Lippstadt; Flur 8 und 9



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 10000

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 303

Cappelstraße zwischen Soeststraße und Kahlenstraße

Maßstab	Plan - Nummer	
1 : 500	01. 303 - 0	Entwurf : Haupert bearbeitet : Ströh erstellt am : 16.09.2014 geändert am: 23.01.2015 Stand : 10.03.2015

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt