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 04.08.2022

L.S.

gez. Kißler
Christian Kißler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 04.08.2022

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.11.2021 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 25.11.2021 bis 27.12.2021 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 18.11.2021 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 25.11.2021 bis 27.12.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 14.03.2022 bis 13.04.2022 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.02.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.03.2022 bis 13.04.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 04.08.2022

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 23.05.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg / Tonhüttenweg" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den 04.08.2022

L.S.

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Milke
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 52a „Hellinghäuser Weg / Tonhüttenweg" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2022 unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot" ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Lippstadt, den 31.08.2022

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 in Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert in Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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; zuletzt geändert in Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert in Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 und am 1. November 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; zuletzt geändert in Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718), in Kraft getreten am 18. Mai 2021.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert in Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI — **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO

a) Zulässig sind gemäß Abs. 2
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen mit Ausnahme der unter d) aufgeführten Einzelhandelssortimenten, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Nicht zulässig sind gemäß Abs. 2
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

c) Ausnahmen gemäß Abs. 3
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind nicht zulässig.

d) Nicht zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten und Warengruppen:

WB 52 - 57	Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Büroorganisationsmittel
WB 50	Kunstgegenstände, Sammlungsstücke, Antiquitäten
WB 45	Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
WB 22 - 30	Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeiten, Pelzwaren
WB 31 - 34	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
WB 37	Rundfunk-, Fernseh- u. phonotechnische Geräte
WB 40	Foto- und Kinogeräte
WB 10 - 20	Haus-, Tisch- u. Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien
WB 47	Musikinstrumente u. Musikalien
WB 42 - 43	Uhren, Schmuck, Gold- u. Silberwaren
WB 15 -18	Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel, Hygieneartikel, sonstige Körperpflegemittel
WB 36	Sportbekleidung, Sportschuhe

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO

0.6 — 2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2 — 2.2. maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II — 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Im MI muss ein oberstes Geschoss, bei dem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt, zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden. Für Bereiche des Treppenhauses oder möglicher Fahrstühle kann auf das Zurücksetzen verzichtet werden.

GH — 2.5. maximal zulässige Gebäudehöhe

2.6. eingetragener Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung erfolgt. Für die Grundstücke im Eckbereich „Bulkeweg / Tonhüttenweg" wird als Bezugshöhe 74,6 m über NHN festgelegt.

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

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

3.2. Baugrenze

o — 3.3. Offene Bauweise

4. Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(1) — 4.1. Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird festgesetzt, dass bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von Rw >30 dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von Rw >30 dB einzubauen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1. Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Überdachung

C. 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).

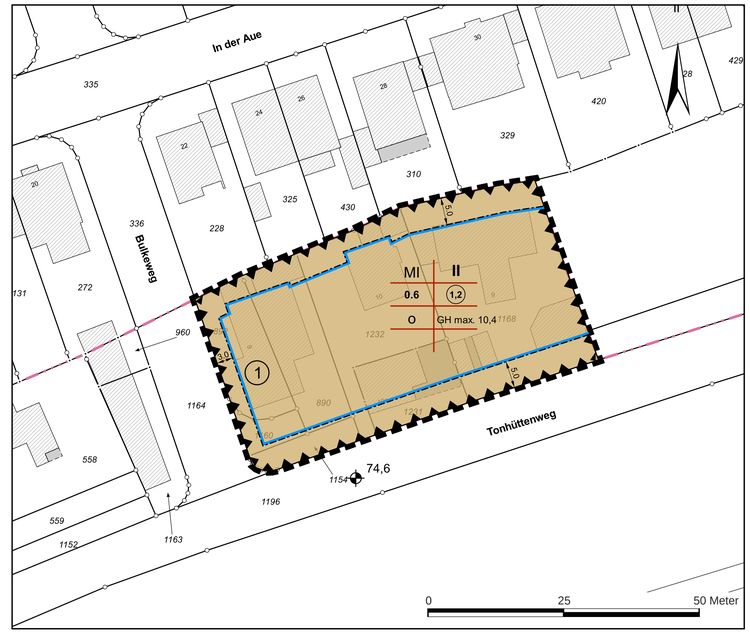
2. **Altlasten/ Kampfmittel**
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

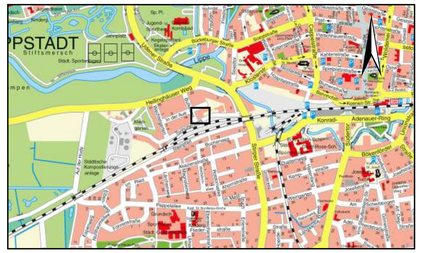
3. **Artenschutz**
Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Kadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.) durch eine fachkundige Person kontrollieren zu lassen. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

4. **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.

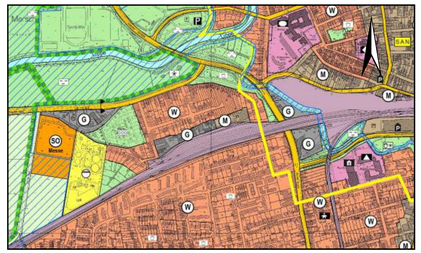
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

3. Änderung





Geltungsbereich: Kreis Soest,
Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 56



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN **M.: 1 : 10000**

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 52a 3. ÄNDERUNG HELLINGHÄUSER WEG / TONHÜTTENWEG

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Dalhoff bearbeitet: Ströh erstellt am: 16.02.2022 geändert am:
Maßstab 1 : 500	01. 052a - 3	