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 02.03.2023

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 02.03.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.02.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.06.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 18.06.2022 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 27.06.2022 bis 27.07.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.10.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 02.03.2023

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 13.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 349 „Cappel Böbbingweg" 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 02.03.2023

L.S.

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Rubart
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 349 „Cappel Böbbingweg" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2023 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 30.03.2023

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch 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 durch 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 durch 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 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 durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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)

0.4	2.1.	Maximal zulässige Grundflächenzahl
II	2.2.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	2.3.	Maximal zulässige Traufhöhe gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
FH	2.4.	Maximal zulässige Firsthöhe gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches
	2.5.	Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen 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	2.6.	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

ED — 3.3. offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — 3.4. offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

75,04 — 4.1. Öffentliche Verkehrsfläche mit festgesetzter Höhe über NHN im Endausbau

Straßenbegrenzungslinie

F+R — 4.2. Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

4.3. Fuß- und Radweg

4.4. Bereich ohne Ein-/ und Ausfahrt
Die Ein- und Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche ist innerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig.

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

5.2. Garagen und Stellplätze sowie Grundstückszufahrten

5.2.1. Im WA 1 ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

5.2.2. Im WA 1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten. Zulässig ist die Überschreitung der zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche orthogonal liegende Baugrenze durch Garagen und Stellplätze.

5.2.3. Garagen und Stellplätze im WA 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie oder in festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten.

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

6.1. Öffentliche Grünfläche

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

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

8. Sonstige Festsetzungen

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

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

B SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD/ZD 20°-45°

1. **Dachform und Dachneigung:**
Zulässig sind nur Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen je Dachseite die Hälfte der Baukörperlänge 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. **Einfriedungen der privaten Grundstücke**
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn 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, wenn diese hinter der Stamm- bzw. Austriebsmitte auf der Gebäude zugewandten Seite liegen. 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 naturnahen, 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 sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig ersetzt werden.

3. **Stellplätze und Zufahrten**
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4. **Vorgärten**
Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, 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, Kleintierställe, 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. **Altlasten/Kampfmittel**
Im Plangebiet liegt eine mögliche Kampfmittelbelastung vor. Daher sind Sondierungsarbeiten der Stellungsbereiche durchzuführen, bevor Bodeneingriffe getätigt werden.
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. **Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise**
Die bauvorbereitenden Maßnahmen und der Gebäudeabbruch zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna muss außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen (BNatSchG).

Zwischen dem 1. September und dem 31. Oktober müssen alle Rollladenkästen auf Fledermausvorkommen kontrolliert, Tiere ggf. gehältert und die Einflige verschlossen werden.

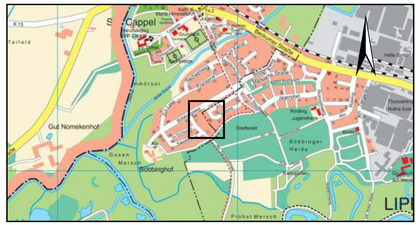
4. **Beleuchtung**
Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden

5. **Maßnahmen zum Schutz der Stieleichenallee**
Um Schäden an den Steileichen an der südlich des Plangebiets gelegenen Allee zu vermeiden, müssen die geltenden Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen (DIN 18920) eingehalten werden. Generell gilt (Gartenamt Landeshauptstadt Düsseldorf 2022):

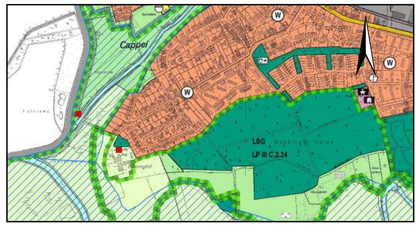
- Keine Grabungen im Bereich der Wurzelfläche. Diese entspricht der Kronentraufe plus 1,50 Meter
- Keine Verunreinigung des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser
- Keine Verdichtung des Bodens im Kronentraufenbereich von Bäumen durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial
- Kein Bodenauftrag oder -abtrag im Kronentraufenbereich
- Überfüllen des Bodens unter der Krone vermeiden
- Schnittmaßnahmen an Baum und Wurzel dürfen nur nach Absprache mit dem Gartenamt oder durch eine anerkannte Baumpflegefirma ausgeführt werden
- Graben im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder mit dem Saugbagger
- Wurzelverletzungen und -kappungen vermeiden. Wurzeln dicker als 2 cm müssen erhalten bleiben
- Freigelegtes Wurzelwerk mit Jute oder Frostschutzmatte abdecken, bei trockener Witterung bewässern
- Verlegen von Leitungen durch Unterfahren und Horizontalspülbohrverfahren

6. **Grundwasser**
Das Grundwasser ist ca. 0,5 bis 1,5 Meter unter Geländeoberkante zu erwarten. Dieser Umstand ist bei der Gründung der Gebäude z.B. durch wasserbeständige Baustoffe oder ggf. Grundwasserabsenkungen in der Bauphase (diesbezüglich besteht einem Antragserfordernis bei der Unteren Wasserbehörde) zu beachten.

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.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Cappel, Flur 2



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 10000

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 349 CAPPEL BÖBBINGWEG

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	
Maßstab 1 : 500 (bei Blattgröße 950 mm x 594 mm)	03. 349 - 0	Entwurf: Schalkowski bearbeitet: Ströh erstellt am: 10.11.2022 geändert am: