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 27.03.2023

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 28.03.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 25.11.2021 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 10.11.2022 bis 14.12.2022 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 10.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 28.03.2023

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 27.03.2023 den Bebauungsplan Nr. 344 „Bad Waldliesborn Erweiterung Firma Kleegräfe" bestehend aus Plan-zeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den 29.03.2023

L.S.

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Rubart
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 344 „Bad Waldliesborn Erweiterung Firma Kleegräfe" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.2023 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 7 des Gesetzes vom 11. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 7 des Gesetzes vom 11 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14).

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 7 des Gesetzes vom 11 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr 6).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022 (GV.NRW S. 661 bis 710), in Kraft getreten am 01. Juni 2022(GV. NRW. S. 662).

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GE

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO

a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, mit Ausnahme der unter b) Nr. 4-7 genannten Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dimenunterkünfte u.ä.)
5. Verkaufsstätten des Einzelhandels
6. Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind
7. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – III nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659).

c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

0.6	2.1.	Grundflächenzahl
II	2.2.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	2.3.	Oberkante (maximal zulässige Höhe) in Metern über NHN Die maximal zulässige Höhe ergibt sich aus dem jeweiligen Planeinschrieb. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika).

3. Bauweise, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o	3.1.	Offene Bauweise
	3.1.	Baugrenze
	3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 11 BauGB

		Straßenbegrenzungslinie
	4.1.	Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
	4.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

5. Geh- und Fahrrecht
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1. Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungskräften belastet.

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

6.1. Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB

7.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Fläche ist die bestehende Hecke zu erhalten

7.1.1. zu erhaltender Baum
Hinweis: Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 cm in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen und auf Dauer zu pflegen. Der Schutz von Bäumen etc. ist gem. DIN 18920 zu gewährleisten. Dafür ist die Fläche im Kronentraufbereich von versiegelten Flächen über das bisher bestehende Maß hinaus sowie von verdichten/Aufbauten mit einer Höhe von mehr als 2,00 Metern freizuhalten. Hier ist vor Ort der Kronenansatz zu überprüfen, ggf. sind dann auch größere Gebäudehöhen möglich.

7.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs durchzuführen:

M1 — Umwandlung der Ackerfläche in eine 750 m² große Obstwiese.
Pflanzung von 15 Obstbäumen als Einzelbaum oder in Gruppen von zwei bis fünf Stück gemäß Pflanzliste Nr. 2. Die Pflanzung soll dabei nach einem Pflanzschema von 10-12 m Abstand erfolgen.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm
Als Unterpflanzung ist eine Regiosaatgutmischung gem. Empfehlung Nr.3 zu verwenden.

M2 — Pflanzung von 5 Laubbäumen als Einzelbaum gemäß Pflanzliste Nr. 1.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm

M3 — Verlängerung der bestehenden, zweizeiligen Hainbuchenhecke durch Neupflanzung von ca. 50 Metern bis zur Grundstücksgrenze im Norden.

M4 — Pflanzung von 15 lebensraumtypischen Laubbäumen (Hochstamm 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm gem. empfohlener Pflanzliste Nr. 1

Empfohlene Pflanzliste Nr. 1

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum

Empfohlene Pflanzliste Nr. 2

Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Winterglockenapfel	Malus domestica 'Weißer Winterglockenapfel'
Herbstbirne 'Clapps Liebling'	Pyrus communis 'Clapps Liebling'
Große Grüne Reneklode	Prunus domestica subsp. italica var. claudiana

Empfohlene Saatgutmischung Nr.3
HK 2 / UG 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland

7.3. Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und c) BauGB

HW

8.1. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Hochwasserrisikogebiets sind bei der Errichtung baulicher Anlagen folgende bauliche bzw. technische Maßnahmen zu treffen:

a) Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports) sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil).

b) Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens von Wohn- und Bürogebäuden ist über der Mindesthöhe von 73,95 m über NHN anzulegen.

c) Wassergefährdende Stoffe (Benzin, Öl usw.) und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, sind so anzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 74,05 m über NHN liegen.

9. Sonstige Festsetzungen

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

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

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

sonstiges Bauwerk

vorhandener Höhenpunkt über NHN

St / Sc — vorgesehene Fläche für Stellplätze / Solarcarports

LWL - KSR-Anlage (unterirdisch)

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

1. Dächer
Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad.

Dachflächen sind mit Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, Dacheindeckungen und Neigungen zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Hochwassergefahrenkarte hohe Wahrscheinlichkeit

Quelle:
© Land NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.elwasweb.nrw.de, 29.12.2021
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021,
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web public/Datenquellen TopPlus Open 01.10.2017.pdf

Aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene Regelung:

bestehende Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang eines vorausgegangenen genehmigten Bauprojektes

E. HINWEISE

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
Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück eines Autowrackplatzes bzw. –verwertungsbetriebs. Das Baugrundstück wird im Altlastenkataster des Kreises Soest geführt.
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.

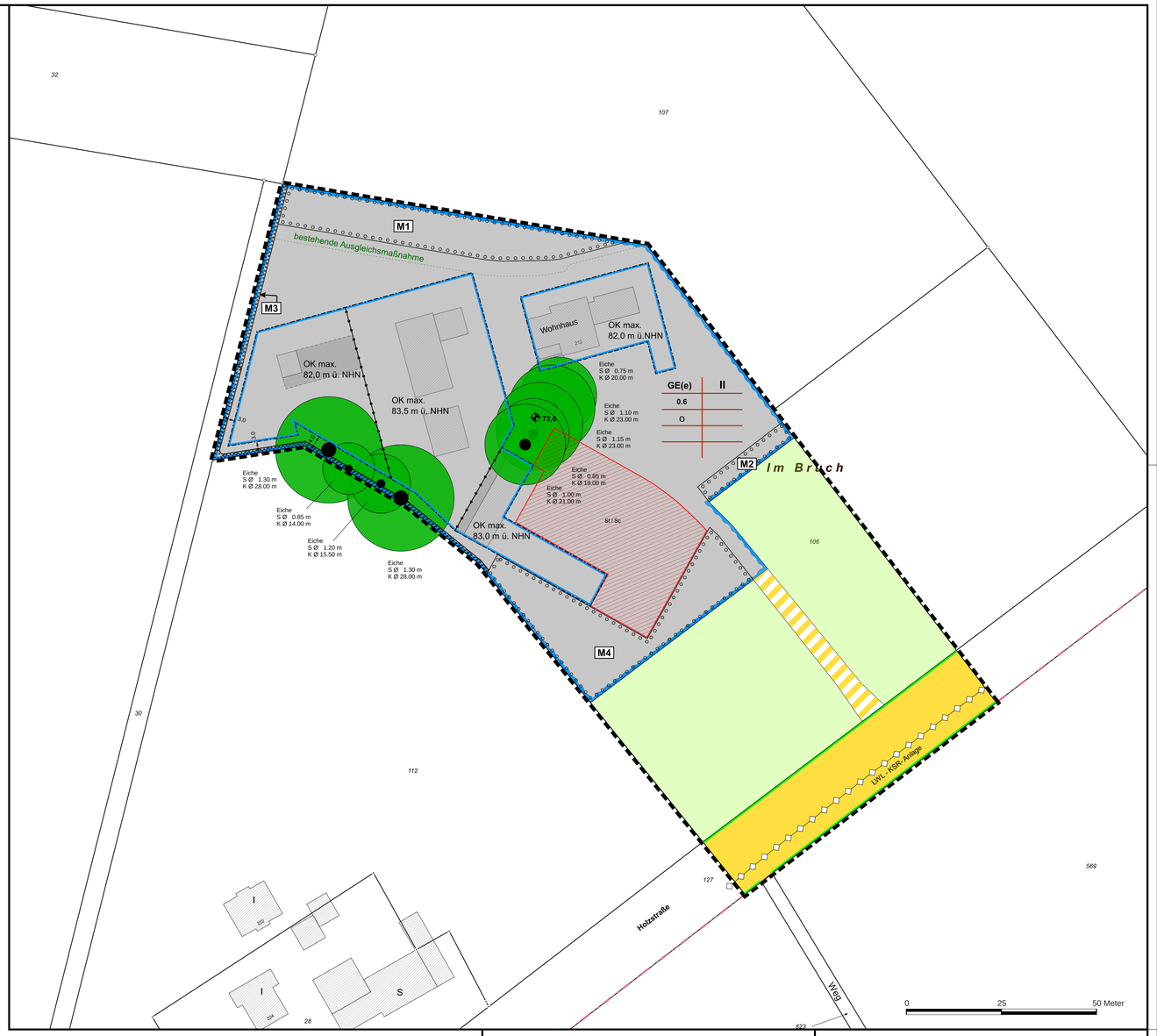
3. Hochwasservorsorge
In Bezug auf die statistischen Hochwassergefahren wird empfohlen Gebäude im Plangebiet in einer hochwasseranggepassten Bauweise zu errichten. Auf die §§ 78b und 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. Über die Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Hrsg.: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Stand: Dezember 2018.
Remisen und Carports sind durchflutbar anzulegen.
Der Verlust an Retentionsraum durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen ist auszugleichen (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung). Die Festlegung des auszugleichenden Volumens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dazu ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Soest zu beteiligen.

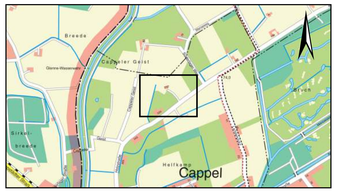
4. Artenschutz – Bauzeitenregelung
Alle Arbeiten, sowohl im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Gebäude (einschließlich Baufeldvorbereitung), als auch etwaige Abbrucharbeiten, dürfen nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit (allgemeine Brutzeit = 15. März bis 31. Juli) begonnen werden.
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

5. Baumschutz
Als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist aufzunehmen, dass bei Baumaßnahmen folgendes Regelwerk zu berücksichtigen ist:
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

6. Zufahrt
Hinsichtlich der Anbindung an die Kreisstraße (Zufahrtsregelung) ist die Abteilung Straßenwesen des Kreises Soest als Straßenbaulastträger der K 15 im Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Lippstadt als zuständige Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen.

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 Bad Waldliesborn, Flur 35

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG DER 208. ÄNDERUNG — **M.: 1 : 10000**

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 344
BAD WALDLIESBORN ERWEITERUNG FIRMA KLEEGRÄFE

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Köhne bearbeitet: Ströh/Giekner erstellt am: 21.12.2022 geändert am:
Maßstab 1 : 500	04. 344 - 0	