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 Rat der Stadt Lippstadt hat am 11.05.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.06.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot" öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 29.06.2017 in Form eines Bürgergespräches stattgefunden. Der Beschluss wurde am 17.06.2017 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 17.06.2017 bis 22.07.2017 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 12.09.2022 bis 21.10.2022 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.09.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 12.09.2022 bis 21.10.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.2022 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. 313 „Jakob-Koenen-Straße" 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. 313 „Jakob-Koenen-Straße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.2023 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 12.07.2023 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)

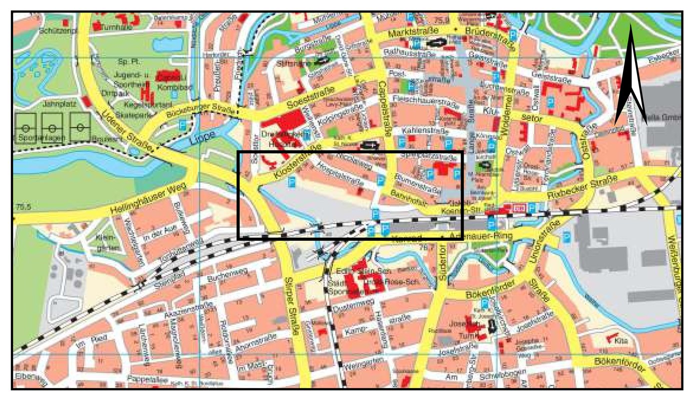
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft 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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

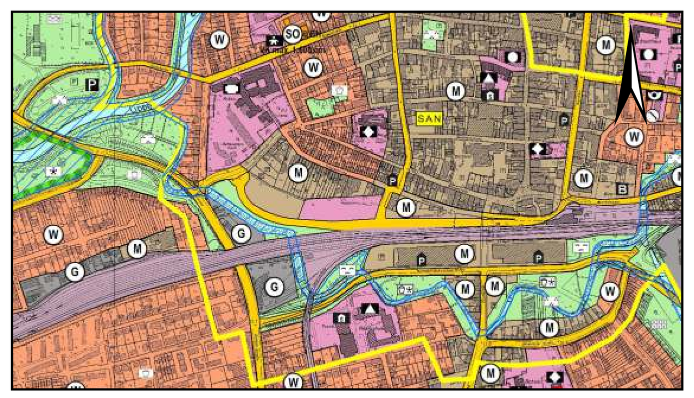
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 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).

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).



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt,
Gemarkung Lippstadt, Flur 7, 10 und 11



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG DER 180. ÄNDERUNG M.: 1 : 10000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

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

MU

Urbanes Gebiet
gem. § 6a i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung nur in Kerngebieten zulässig sind und nicht zu den nachfolgend als unzulässig aufgeführten Vergnügungsstätten gehören.

c) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/ Spielcasinos) ist sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
4. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) dienen sowie Sexshops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweiser oder überwiegender Zweck die Darstellung von Sexdarbietungen sind.

MK

Kerngebiet
gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 9 Abs. 3 BauGB

a) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schlank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 und 6 fallen.

c) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/ Spielcasinos) ist sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
4. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) dienen sowie Sexshops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweiser oder überwiegender Zweck die Darstellung von Sexdarbietungen sind,
5. Wohnungen im Erdgeschoss.

SO Parkh

Sonstiges Sondergebiet
gem. § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" dient vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses.

Zulässig sind:
1. bauliche und sonstige Anlagen die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus dienen,
2. sonstige mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden (§11, §16 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung

0.8 2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl
2.1.1 In den MU 2, 3, 5 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

FH 2.3 maximal zulässige Firsthöhe

TH 2.4 maximal zulässige Traufhöhe

OK 2.5 maximal zulässige Gebäudeoberkante

76,00 2.7 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan verzeichnete Höhe in den jeweiligen Baugebieten.
Im MU 1 ergibt sich die Höhenlage des Bezugspunktes durch lineare Interpolation zwischen den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

2.8 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus darf die max. zulässige OK bis zu einer max. OK von 18,0 m für Auffahrten, Treppenhäuser, Aufzüge und technische Aufbauten überschritten werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2 Baulinie

3.3 Baugrenze

o 3.4 Offene Bauweise

g 3.5 Geschlossene Bauweise

a 3.6 Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter zulässig sind.

4. Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

4.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Verwaltung

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung" dient der Unterbringung einer öffentlichen Verwaltung.

Zulässig sind:
1. Bauliche und sonstigen Anlagen die der Unterbringung einer öffentlichen Verwaltung dienen,
2. Sonstige mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen.

Parkhaus

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" dient vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses.

Zulässig sind:
1. Bauliche und sonstige Anlagen die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus dienen,
2. Sonstige mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden (§11, §16 Abs. 6 BauNVO).

Mobi-St

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation" dient vorwiegend der Unterbringung einer Mobilitätsstation.

Zulässig sind:
1. Bauliche und sonstige Anlagen die dem Abstellen von Fahrrädern dienen,
2. Sonstige mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen.

5. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 22 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
5.1 öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Quartiersplatz / GSt

5.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
5.2.1 Quartiersplatz

5.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
5.3.1 Gemeinschaftsstellplätze

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

5.5 Einfahrtbereich
Zu- und Abfahrten zu Stellplatzanlagen sind im MK, im SO und in der Gemeinbedarfsfläche „Parkhaus" nur in dem im Bebauungsplan als Einfahrtbereich gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

St TG

6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
Flächen für Tiefgaragen

6.2 In den Urbanen Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Als ausschließliche Nutzung eines Grundstückes sind sie unzulässig.

6.3 In den Urbanen Gebieten dürfen auf Baulinien keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.

7. Flächen für Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

RRB

7.1 Flächen für Abwasserbeseitigung RRB = Regenrückhaltebecken

8. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1. Öffentliche Grünfläche

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

9.1 In den Baugebieten ist eine Befestigung von ebenerdigen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Rasenliner, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen sind hiervon im MK Zufahrtsgassen.

9.2 Im 1-geschossigen Gebäudeteil des MK ist die Dachfläche mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 von Hundert (v. H.) betragen.

9.3 Im MK sind ebenerdige Stellplatzanlagen innerhalb der Stellplatzanlage mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist in den Pflanzstreifen ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 16-18cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m2 vorzusehen.

Für die Bepflanzung der Stellplatzanlage gilt folgende Pflanzliste:

Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ´Fastigiata´
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata ´Roelvo´
Spitzahorn	Acer platanoides ´Cleveland´

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

M1 9.5 Renaturierung Südliche Umflut
Die Südliche Umflut ist durch Aufweitung und Neuprofilierung zu renaturieren und ökologisch zu verbessern.

M2 9.6 Anlage eines Regenrückhaltebeckens
Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit naturnaher Flächen- und Böschungsgestaltung sowie die Pflanzung von Sträuchern in Gruppen im Randbereich des RRB:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Ohr-Weide	Salix aurita
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

M3 9.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anlage einer öffentlichen Grünfläche entlang der Jakob-Koenen-Straße
Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) und
Pflanzung von 35 Bäumen als Einzelbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindestabstand von 12 m. Pflanzqualität: Hst. 4 x v. StU 20-25

Pflanzliste 1:

Mehlbeere	Sorbus aria ‚Magnifica
Winterlinde	Tilia cordata´Roelvo´
Rotahorn	Acer rubrum ‚Scanlon'
Feldahorn	Acer campestre
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia ‚Brouwers'

9.8 zu erhaltender Baum

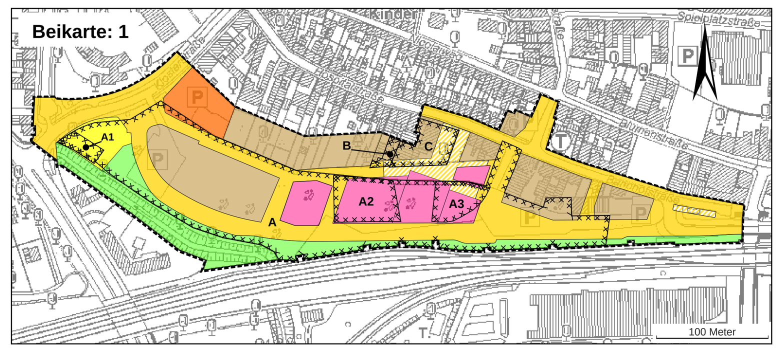
10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darstellung in Beikarte 1.

10.1.1 A: Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs
A1: 06-4316-0077 Ehemaliges Tanklager Stakemeier, Güterbahnhof; Sanierung bereits erfolgt
A2: 06-4316-0067 Ehemaliges Tanklager der Esso AG, Am Güterbahnhof; Sanierung bereits erfolgt
A3: 06-4316-0110 Ehemaliges Tanklager der BP, Am Güterbahnhof; Sanierung bereits erfolgt

10.1.2 B: 06-4316-2003 Ehemalige Wagenlackiererei, Hospitalstraße 44; Aktuelle umweltgeologische Untersuchungen ergaben Belastungen des Grundwassers mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen. Detailuntersuchungen sind in Planung.

10.1.3 C: 06-4316-4042 Ehemaligen Westfälische Metallindustrie, Hospitalstraße; Aktuelle umweltgeologische Untersuchungen ergaben punktuelle Verunreinigungen des Bodens. Detailuntersuchungen sind in Planung.



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

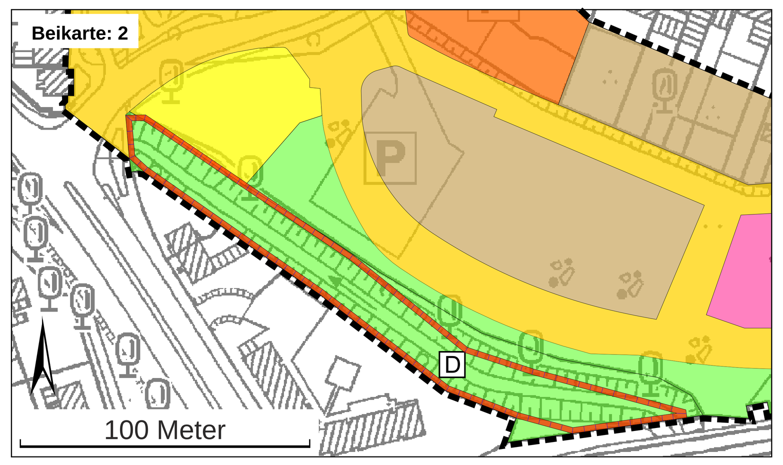
11.1. Festsetzung der Geländeoberfläche
Als festgelegte Geländeoberfläche der Baugrundstücke nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe des Bezugspunktes gem. der Festsetzung Nr. 2.7 dieses Bebauungsplanes.

11.2 Festsetzung der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens
Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens eine Mindesthöhe von 76,00 m ü. NHN erreicht.

12. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D

12.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB Darstellung in Beikarte 2.



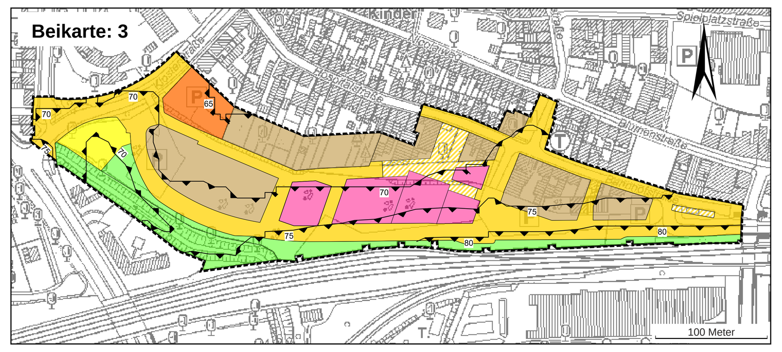
13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans das bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) einhalten, das nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 je nach Raumart für den Schallpegelbereich gemäß Beikarte 3 in Verbindung mit Tabelle 1 erforderlich ist.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01



Beikarte 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 bezogen auf den Nachtzeitraum

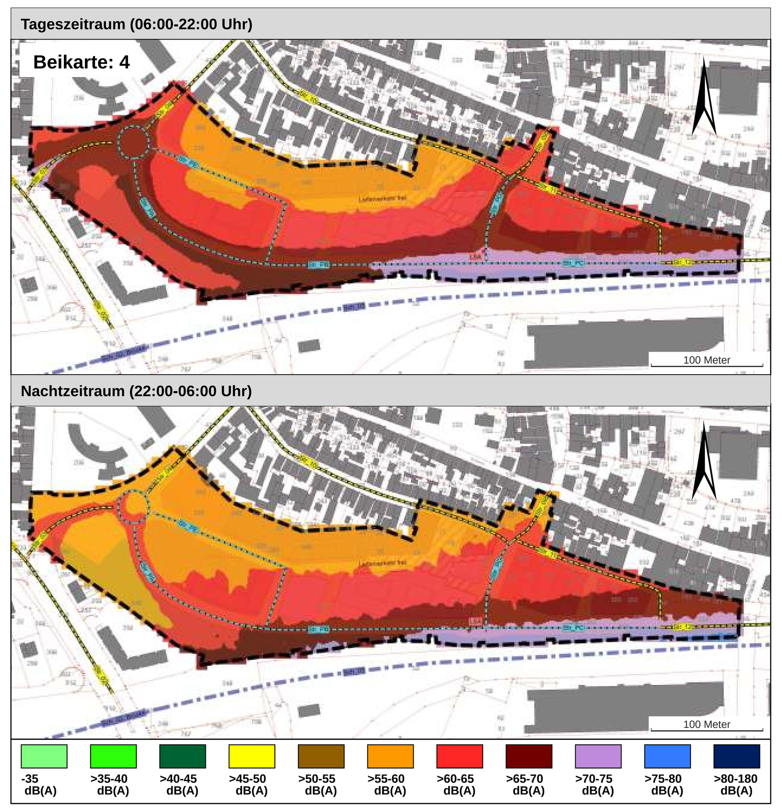
13.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Wohnungen im Bereich von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 45 db(A) zur Nachtzeit gem. Beikarte 4 in Schlafräumen, die ausschließlich zu den besonders lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind, durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen zusätzlich zur Nr. 13.2 im Bereich von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 60 db(A) zur Nachtzeit gem. Beikarte 4 in Wohnungen die ausschließlich zu den besonders lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13.4 Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen, die zu den besonders lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind, sind nur zulässig in Bereichen, in denen ein Außenpegel von 60 dB(A) zur Tagzeit gem. Beikarte 4 nicht überschritten wird, es sei denn, es handelt sich um Zweit-Terrassen und Zweit-Balkone/Loggia und es ist pro Einheit eine Terrasse oder Balkon/ Loggia auf der der Lärmquelle abgewandten Seite vorhanden.



Beikarte 4: Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet, 1. OG

13.5 Zum Schutz vor Anlagenlärm sind im MU 1 entlang der Grenze zum Sondergebiet Parkhaus bis zu einer Tiefe von 6 m schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Sondergebiet Parkhaus ausgerichteten zu öffnenden Fenstern unzulässig.

13.6 Ausnahmen von den Festsetzungen 13.1 bis 13.5 können zugelassen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

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

14.1 Dem durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff wird als Ausgleich die folgende Fläche und Maßnahme zugeordnet:

Ausgleichsfläche

Lage:	Gemarkung Lippstadt, Flur 25, Flurstücke 1050 u. 911
Flächengröße:	ca. 1,6 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 3.893 Biotoppunkten zugeordnet)
Eigentümer:	Stadt Lippstadt
Maßnahme:	Entwicklung eines Feuchtbiotops mit umliegender Magerrasenwiese

15. Sonstige Festsetzungen

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

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

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Wasserlauf

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

1. Integration der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt

1.1 Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt vom 25.06.2015 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße" bindend. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des MK und der Gemeinbedarfsflächen.

1.2 Im MU1 gilt abweichend von der Gestaltungssatzung:

1.2.1 Dachform und Dachneigung (anstatt der Regelungen des § 6 der Gestaltungssatzung)
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-50°. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch flach geneigte Dächer (0°-5°) und Satteldächer mit anderen Dachneigungen zulässig.

1.2.2 Garagen und Carports (anstatt der Regelungen des § 16 der Gestaltungssatzung)
Garagen sind in offener (Carports) sowie geschlossener Form zulässig. Garagen- und Carportdächer mit Dachneigungen von 0°-5° sind zu mindestens 80% zu begrünen.

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. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit einem 100-jährigen Hochwasser. Das Bebauungsplangebiet kann jedoch bei Extremhochwasser (HQ extrem) mit einer extrem seltenen statistischen Wahrscheinlichkeit von im Mittel seltener als alle 100 Jahre betroffen sein. An dieser Stelle wird auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Umwelt vom Juli 2013 verwiesen.

3. Artenschutzhinweise
Falls im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Gebäude saniert oder abgebrochen werden sowie Bäume entfernt werden müssen, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) sichergestellt werden:

- Kontrolle der zur Sanierung bzw. zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und an Gebäuden brütenden Vögeln vor Beginn der Arbeiten
- Wenn Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist ein gezielter, vorsichtiger und manueller Rückbau der Bereiche an denen Fledermäuse festgestellt wurden (z.B. Dachbereiche, Fassadenspalten und Rollladenkästen) im Beisein einer artenschutzkompetenten Person zur Vermeidung der Tötung von Individuen, durchzuführen.
- Bei Auffinden von Fledermausquartieren, sind diese durch geeignete künstliche Quartiere zu ersetzen
- Abbruch der Gebäude außerhalb der sensiblen Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase, d.h. in den Zwischenquartierphasen der Fledermäuse (September bis November & März bis Mitte April), um die Beeinträchtigung bei einem eventuellen Auffinden von Tieren zu minimieren
- falls Baumfällungen erforderlich sind, Kontrolle der Bäume auf Tageseinstände von Eulen und Quartierstrukturen für Fledermäuse durch eine artenschutzkompetente Person zur Vermeidung der Tötung von Individuen
- Rodungsarbeiten, auch das Entfernen von Bewuchs an Gebäuden und in den Gärten, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. in der Zeit von 01.10. bis 28.02.. Ist dies nicht möglich, hat vorab eine Kontrolle auf aktuelle Brutgeschehen zu erfolgen um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Störung, Verletzung, Tötung von Tieren) zu verhindern.

4. Kampfmittel
Vor Bodeneingriffen ist Rücksprache mit der Ordnungsbehörde zu halten.
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.

5. Denkmalschutz Südliche Umflut
Die Maßnahmen M1, M2 und M3 der Festsetzungen 9.5, 9.6 und 9.7 am Denkmal Südliche Umflut und in dessen Umgebung sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB frühzeitig und vorab mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lippstadt abzustimmen. Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen sowie die LWL-Archäologie sind über die Untere Denkmalbehörde gem. § 24 Abs. 2 DSchG NRW anzuhören. Das Denkmal ist während der Ausschachtungsarbeiten und der gesamten Baumaßnahme zu sichern.

6. Bahnanlagen
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden.

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. 313 JAKOB-KOENEN-STRASSE

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Schalkowski
Maßstab 1 : 1000 bei DIN A0	01. 313 - 0	bearbeitet: Ströh erstellt am: 01.09.2022 geändert am: