

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 20.06.2023
gez. Kibler
Christian Kibler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den 20.06.2023
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.09.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 26.09.2022 bis 26.10.2022 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 17.09.2022 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 26.09.2022 bis 26.10.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.01.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 20.06.2023
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 22.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Garfelner Heide“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den 10.07.2023
gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister
gez. Rubart
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Garfelner Heide“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2023 unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Lippstadt, den 13.07.2023
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)

Planzonenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plänehalts vom 15. 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).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023, in Kraft getreten am 5. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

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. 62).

Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbetriebe,
 5. Tankstellen.

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

- 2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Maximal zulässige Dremplhöhe
- 2.5. Maximal zulässige Sockelhöhe
- 2.6. Maximal zulässige Traufhöhe gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- 2.7. Maximal zulässige Firsthöhe gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches
- 2.8. höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 2.9. Die maximal zulässige Höhe von Garagen und Carports beträgt 3,00 m
- 2.10. Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO gilt die Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsflächen, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

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
- 3.3. Baulinie
- 3.4. offene Bauweise

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

- 4.1. Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - 4.2.1. Öffentliche Parkfläche
- 4.3. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - 4.3.1. Private Erschließung
- 4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Die Ein- und Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche ist innerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig.

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

- 5.1. Öffentliche Grünfläche:
 - 5.1.1. Spielplatz

6. Zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

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

- Dachform und Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung im WA 1 beträgt 26°-38°. Die zulässige Dachneigung im WA 2 beträgt 25°-52°. Die zulässige Dachneigung im WA 3 beträgt 26°-30°. Dachaufbauten sind nur im WA 2 mit einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Die zulässige Dachneigung der Garagen und Carports beträgt 0° - 30°.

- Einfriedung der privaten Grundstücke**
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubbolzschmittdecken 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 mind. 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 Laubbolzschmittdecken 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.**

- Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen.**

- Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach Abgang gleichwertig ersetzt werden.**

- 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 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

- Vorgärten**
Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen.

- Für die befestigten sowie nicht überdachten 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 wasser- und luftdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene 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, Ställe für Kleintierzucht, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradstellanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.**

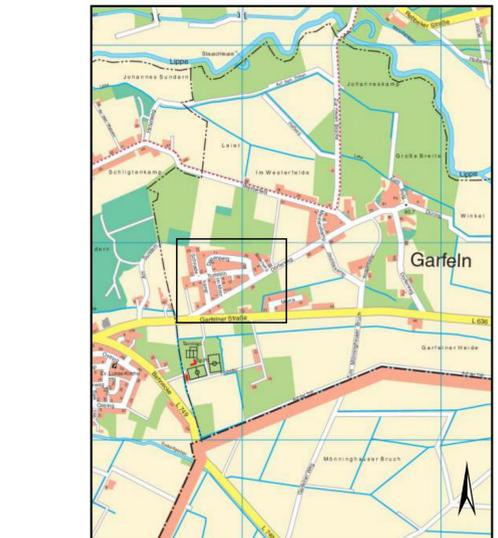
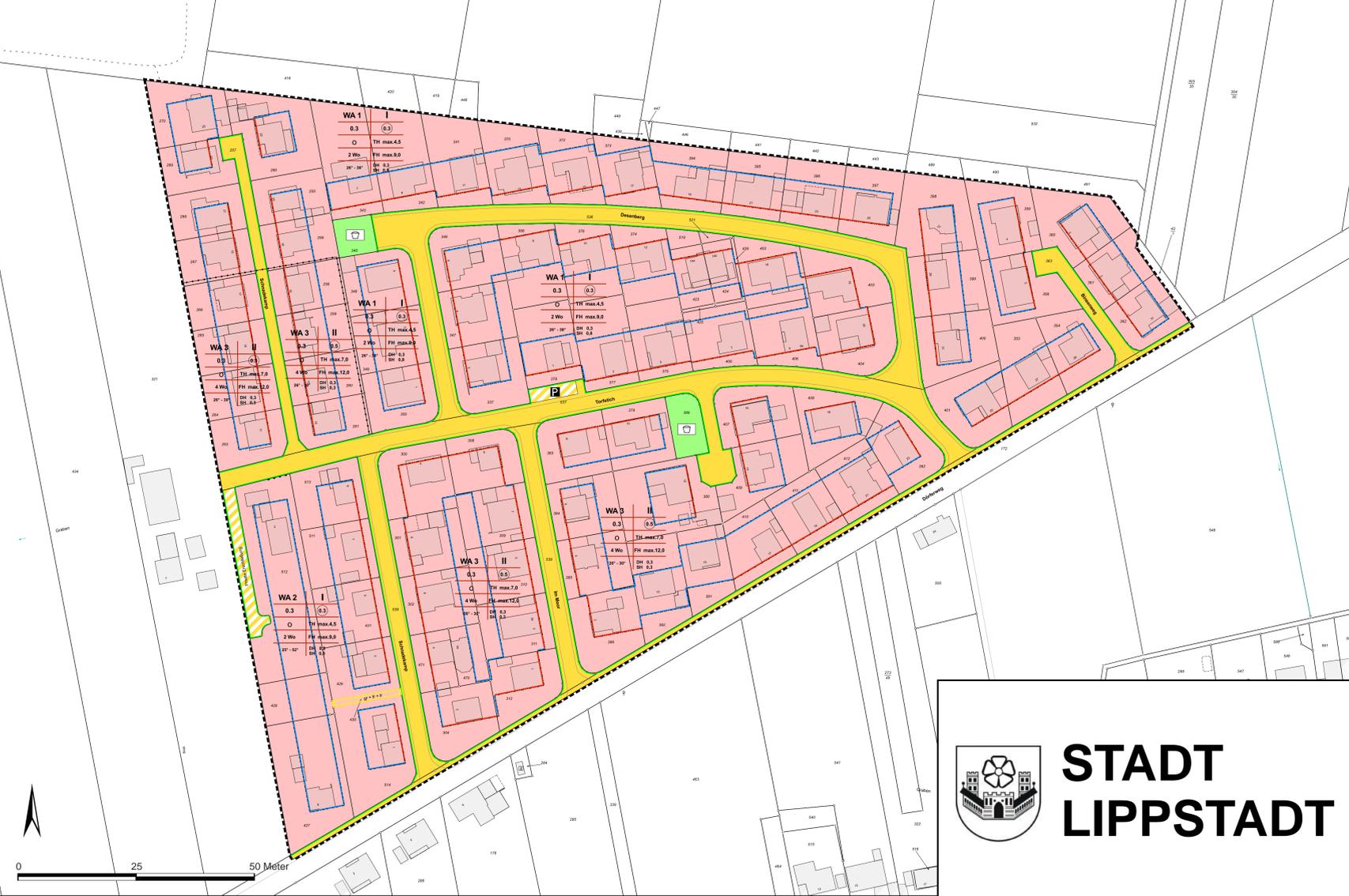
D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).

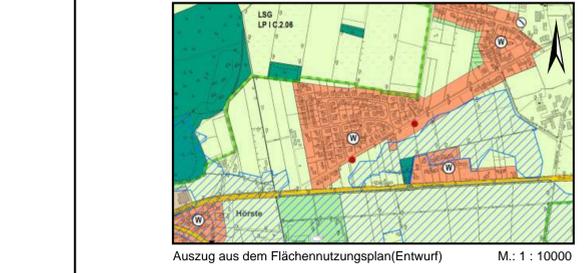
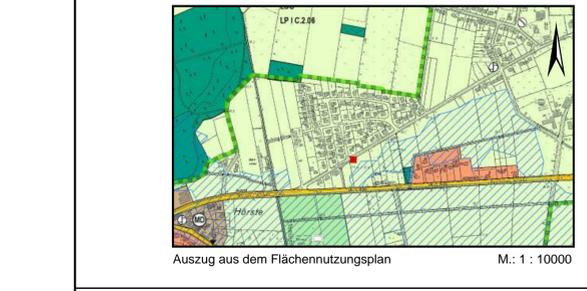
- Altlasten / Kampfmittel**
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/989-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-3885), unverzüglich zu informieren.

- Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 15. März erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (16. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden.

- 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, 59565 Lippstadt einsehbar.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Garfel, Flur 3



STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 1. ÄNDERUNG GARFELN GARFELNER HEIDE

Titel/Kartenblatt	Plan - Nummer	Entwurf: Schalkowski
Maßstab 1 : 1000 (bei Blattgröße 1.189 mm x 594 mm)	07.001 - 1	bearbeitet: Glekner
		erstellt am: 05.01.2023
		geändert am: