

KATASTERVERMERK

Die Planunterlagen 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 Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den L.S.

Christian Köbler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den L.S.

Der Bürgermeister
im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.03.2023 gem. § 2 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.03.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 verzichtet.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 verzichtet.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 22.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.03.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 22.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den L.S.

Der Bürgermeister
im Auftrag

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 L.S. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße / Bahnhofstraße“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den L.S.

Arno Moritz
Bürgermeister

Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße / Bahnhofstraße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am L.S. unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Lippstadt, den L.S.

Arno Moritz
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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. 1602)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BAU NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 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. Juni 1994 (GV. NRW. 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 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).

Schachtliche Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrsmittelschutzverordnung - 16. BImSchV) „Verkehrsmittelschutzverordnung“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist“

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) „Bundes-Immissionschutzgesetz“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist“

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO

1.1 Urbane Gebiete § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsgemischung muss nicht gleichwertig sein.

- 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 sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Ausnahmsweise zulässig sind
1. Tankstellen,
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht den in c) Nr. 1 und 2 genannten Zwecken dienen.

- c) Nicht zulässig sind
1. Vergnügungsstätten deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeboten (Spielhallen, Spielkasinos) sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht,
 2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung Sexarbeitlungen sind,
 3. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) dienen sowie Sex-shops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweise oder überwiegende Zweck die Darstellung von Sexarbeitlungen sind.

MU

1.2 Kerngebiet § 7 BauNVO

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- a) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten soweit sie nicht nach Abs. 4 unzulässig sind,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen die nicht unter a) Nr. 5 und 6 fallen.

- c) Nicht zulässig sind
1. Tankstellen,
 2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeboten (Spielhallen/Spielcasinos) sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht,
 3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung Sexarbeitlungen sind,
 4. Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe,
 5. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) dienen sowie Sex-shops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweise oder überwiegende Zweck die Darstellung von Sexarbeitlungen sind,
 6. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) dienen sowie Sex-shops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweise oder überwiegende Zweck die Darstellung von Sexarbeitlungen sind.

MK

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - § 21a BauNVO

0,6

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

2.2 Traufhöhe (TH)
Die maximale bzw. minimale Traufhöhe in Metern ist die maximale bzw. minimale Höhen-differenz zwischen der Schnittlinie der Außenhaut der Dachfläche mit der aufgehenden Fassadenfläche und dem Bezugspunkt, der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

2.3 Firsthöhe (FH)
Die maximale Firsthöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachflächen und dem Bezugspunkt, der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 22 und 23 BauNVO

9

geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf Baulinie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

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

4.1

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Nicht überbaute und nicht mit Stellplätzen überdeckte Flächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten und zu begrünen.

5.2 Begründung der Stellplätze und ihrer Zufahrten
Stellplätze, offene Garagen (Carports), Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind wasserdurchlässig anzulegen.
Mindestens 50 % der oberirdischen Stellplätze sind mit Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzurichten. Für die Stellplätze, die nicht mit Pergolen eingedeckt werden, sind pro angefangene 5 Stellplätze ein Laubaum (Stammumfang 14-16 cm) anzupflanzen.
Alternativ (statt Pergolen und Baumpflanzungen) können auch für die Gesamtzahl der Stellplätze, pro angefangene 4 Stellplätze ein Laubaum (Stammumfang 14-16 cm) angepflanzt werden.

5.3 Begründung Flachdachflächen und Tiefgaragen / Fassadenbegrünung
Flachdachflächen (<5°), soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, fach geneigte Pultdachflächen (<15°) sowie Tiefgaragen sind zur Tagzeit von 60 dB(A) nicht überdeckt und flächendeckend zu begrünen. Die Substratschicht hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Krautermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen.
Alternativ zur Dachbegrünung kann eine Begrünung auch als Fassadenbegrünung oder als Hängebegrünung mit einem Faktor 1,5 der Fläche der zu begrünenden Dachfläche ausgeführt werden. Bei der Flächenermittlung ist die zur Begrünung vorgesehene Fassadenfläche abzüglich der Fassadenöffnungen zu 70 % anzunehmen. Pro laufenden Meter Wandlänge ist eine rankende oder schlingende mehrjährige Kletterpflanze bzw. Hängepflanze zu pflanzen. Die Pflanzbreite pro Pflanze muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,50 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m betragen.

6. Fläche für Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

6.1 Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nur für den durch die unter 1 a) und b) sowie unter 1 a) und b) beschriebenen zugelassenen Nutzung vorzusichenden Bedarf (notwendigste Stellplätze) und ausschließlich als Nebeneinrichtung zur zulässigen Hauptanlage zulässig.

Hinweis: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich – in dynamischer Betrachtungsweise – nach der, zum Zeitpunkt der Beantragung des Bauverfahrens jeweils gültigen Verordnung.
Bei einem erforderlichen, darüber hinaus gehenden Bedarf an Stellplätzen, sind diese ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) unterzubringen. Die oberirdischen Stellplätze und Garagenflächen, inklusive der Zufahrten (davon ausgenommen sind Zu- und Abfahrten), müssen mindestens 7 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden.

7. Flächen für Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Bei Errichtung einer baulichen Anlage oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sind für die Außenbereiche der Gebäude einschließlich der Fenster bewertete Bauschalldämmmaße (R_{w,ges}) einzuhalten, die nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 in nach Raum für den Schallpegelbereich gemäß Planzeichnung erforderlich sind.

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

Abb. Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich u. maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

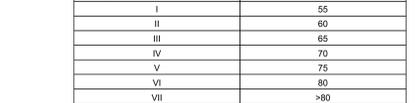


Abb. Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 bezogen auf den Nacht-lärmraum 3. OS (Oberkante Fenster = 12m)



Abb. Schalldämmung im Beurteilungszeitraum tags 6:00-22:00 Uhr 1. OG

5.2 Werden schutzbedürftige Räume an einer Außenwand zur Bahnhofstraße, zur Südörtlerunterführung oder zur Cappelstraße hin angeordnet und liegen höhere Außengeräuschpegel als 50 dB(A) zur Nachtzeit vor, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen (Rolllärm) ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.3 Außenworbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sind auf der lärmmüßigen Seite von Gebäuden (Bahnhofstraße, Südörtlerunterführung, Cappelstraße) nur zulässig in Bereichen, in denen ein Außenpegel von zur Tagzeit von 60 dB(A) nicht überschritten wird, es sei denn, es handelt sich um Zwei-Terrassen und Zwei-Balkone/Loggien und es ist pro Einheit eine Terrasse oder Balkon/Loggia auf der der Lärmmüßigen abgewandten Seite vorhanden. Die Vorgaben der Gestaltungsanordnung der Stadt Lippstadt vom 25.06.2015 zur Zulässigkeit von Balkonen und Loggien sind einzuhalten. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn vorgelagerte Baukörper gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorhanden sind.

5.4 Vom Lärm abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse, Bahnhofstraße, Sicherunterführung oder Cappelstraße und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

5.5 Für die rückwärtigen Teile der Hauptdachflächen, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, können ausnahmsweise auch Flachdachflächen (<5°) oder fach geneigte Pultdächer (<15°) als untergeordneter Teil der Dachfläche zugelassen werden.

Für Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15m² sind ausnahmsweise auch Flachdachflächen (<5°) oder fach geneigte Pultdächer (<15°) zulässig.

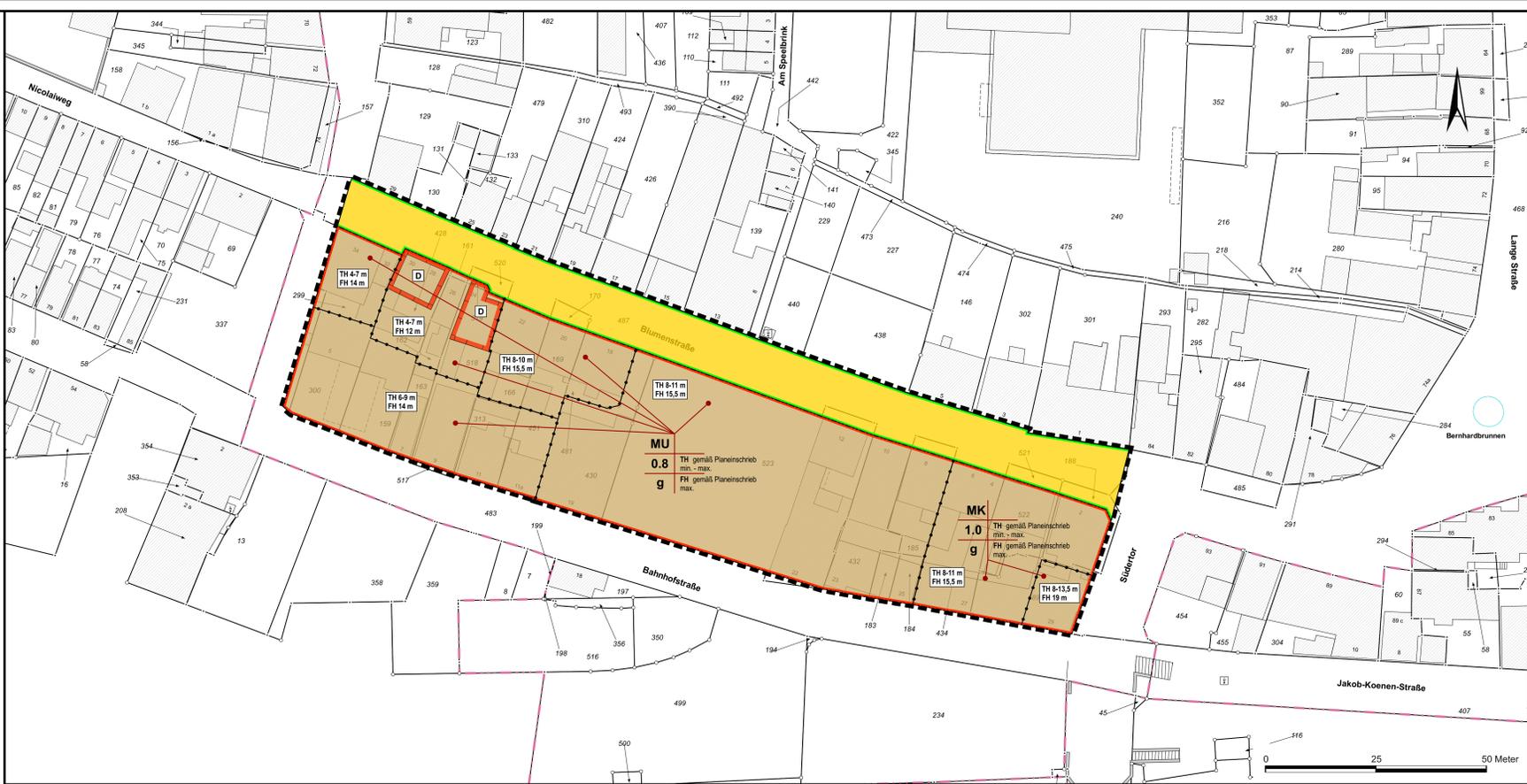
Die Flachdachflächen (<5°) und die fach geneigten Pultdachflächen (<15°) sind zu begründen. Sie dürfen ausnahmsweise als Terrasse gestaltet werden.

5.6 **Baukörper/Historische Parzellenstruktur**
Neubauten und zusammenhängende Baukörper sind in ihrem Erscheinungsbild so zu gestalten, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.

5.7 **Einfriedigungen**
Stellplätze sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten gegenüber dem öffentlichen Raum durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu sichern. Die Substratschicht hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Krautermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen.
Alternativ zur Dachbegrünung kann eine Begrünung auch als Fassadenbegrünung oder als Hängebegrünung mit einem Faktor 1,5 der Fläche der zu begrünenden Dachfläche ausgeführt werden. Bei der Flächenermittlung ist die zur Begrünung vorgesehene Fassadenfläche abzüglich der Fassadenöffnungen zu 70 % anzunehmen. Pro laufenden Meter Wandlänge ist eine rankende oder schlingende mehrjährige Kletterpflanze bzw. Hängepflanze zu pflanzen. Die Pflanzbreite pro Pflanze muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,50 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m betragen.

5.8 **Garagen und Carports**
Garagegeschosse sind nur in geschlossener Form zulässig.

5.9 **Ausnahme:**
Abweichend von der Gestaltungsanordnung sind Garagen nur als offene Garagen (Carports) zulässig. Sie sind mit offenen oder geschlossenen Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzurichten.



8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

8.1 Denkmal nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG)

9. Sonstige Planzeichen

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

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (First- und Traufhöhen) 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. § 86 Bauo NRW

1. **Integration der Gestaltungsanordnung der Stadt Lippstadt**
Die Festsetzungen der Gestaltungsanordnung der Stadt Lippstadt vom 25.06.2015 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße“ bindend. Unter anderem sind dies (Ausnahmen sind besonders gekennzeichnet):

2. **Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Die Neigungen eines Dachs in Gebäudestellung sind symmetrisch auszuführen. Für die Hauptdachflächen sind alle Formen von Sattel-, Mansard- oder Walmdächern zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten, wie Giebeln und Zwerchhäuser. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt 65° +/- 5°, im oberen Teil 35° +/- 5°. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 50° auszubilden. Dachschritte sind unzulässig.

Ausnahme:
Für die rückwärtigen Teile der Hauptdachflächen, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, können ausnahmsweise auch Flachdachflächen (<5°) oder fach geneigte Pultdächer (<15°) als untergeordneter Teil der Dachfläche zugelassen werden.

Für Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15m² sind ausnahmsweise auch Flachdachflächen (<5°) oder fach geneigte Pultdächer (<15°) zulässig.

Die Flachdachflächen (<5°) und die fach geneigten Pultdachflächen (<15°) sind zu begründen. Sie dürfen ausnahmsweise als Terrasse gestaltet werden.

3. **Baukörper/Historische Parzellenstruktur**
Neubauten und zusammenhängende Baukörper sind in ihrem Erscheinungsbild so zu gestalten, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.

4. **Einfriedigungen**
Stellplätze sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten gegenüber dem öffentlichen Raum durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu sichern. Die Substratschicht hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Krautermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen.
Alternativ zur Dachbegrünung kann eine Begrünung auch als Fassadenbegrünung oder als Hängebegrünung mit einem Faktor 1,5 der Fläche der zu begrünenden Dachfläche ausgeführt werden. Bei der Flächenermittlung ist die zur Begrünung vorgesehene Fassadenfläche abzüglich der Fassadenöffnungen zu 70 % anzunehmen. Pro laufenden Meter Wandlänge ist eine rankende oder schlingende mehrjährige Kletterpflanze bzw. Hängepflanze zu pflanzen. Die Pflanzbreite pro Pflanze muss mindestens 0,5 m groß und mindestens 0,50 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m betragen.

5. **Garagen und Carports**
Garagegeschosse sind nur in geschlossener Form zulässig.

Ausnahme:
Abweichend von der Gestaltungsanordnung sind Garagen nur als offene Garagen (Carports) zulässig. Sie sind mit offenen oder geschlossenen Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzurichten.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde aber auch Veränderungen und Verfübrungen 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 Ople (Tel.: 0291-93760, Fax: 0291-937620) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Abbauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde 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).

Das Plangebiet im Osten unmittelbar an ein in die Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal, bei dem es sich um einen Teilbereich der Stadtbefestigung (heutzutage Befestigung des ehemaligen Südertores) und mittelalterliche Innenringmauerbauung handelt. Innerhalb des Planbereiches ist ein Vorhandensein von Resten mittelalterlicher/neuzeitlicher Bebauung zu vermuten. Somit liegt das Plangebiet im Bereich von „Vermutete Bodendenkmäler“. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DschG NW sind diese bei Planungen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Bei Bodeneingriffen ist deshalb eine vollständige archäologische Begleitung durch eine archäologische Fachfirma notwendig. Die Kosten gehen nach dem „Veranlasserprinzip“ zu Lasten des Vorhabenträgers.

2. **Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit einem 100-jährigen Hochwasser. Das Bebauungsplangebiet kann jedoch in Teilen bei Extremhochwasser (HQ extrem) mit einer extrem seltenen statistischen Wahrscheinlichkeit von im Mittel sechsen alle 100 Jahre betroffen sein. Für dieses extrem selten vorkommende Ereignis ist die Stadt Lippstadt verpflichtet, Hochwasserschutz zu betreiben. An dieser Stelle wird auf die „Hochwasserschutzleitlinie – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Umwelt vom Juli 2013 verwiesen.

3. **Artenschutz**
Um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG zu verhindern, ergibt sich als Vermeidungsmaßnahme, den Abrieb der Gebäude möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 - 31.05. und 01.09. - 31.10.) durchzuführen (Bauzeitenregelung). Aus Vorsorgegründen sollten bei Abrissmaßnahmen, sofern diese nicht in den Wintermonaten erfolgt, eine ökologische Baubegleitung erfolgen, die sicherstellt, dass etwaig doch vorhandene planungsrelevante Arten (Fledermaus) soweit möglich geschützt und umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sollte auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.08.) begrenzt werden. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen wären dann nur zwischen dem 01.10. und 29./29.02 durchzuführen. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweis auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

4. **Altlasten/Kampfmittel**
Die Fläche ist teilweise bombardiert worden. Bevor in den Boden eingegriffen wird, sind auf der bombardierten Fläche operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Allgemein:
Werden bei Durchführung der Erdarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittelreste darstellen können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941980-556), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921-92219) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-3885), unverzüglich zu informieren.

5. **Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen**
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 7

