

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 Küller
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Lippstadt, den _____
Der Bürgermeister
im Auftrag
Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ in der Tageszeitsung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Der Beschluss wurde am _____ in der Tageszeitsung „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 _____ bis _____ stattgefunden.
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.
5. **Öffentliche Auslegung** Der Stadtentwicklungsausschuss hat am _____ die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ in der Tageszeitsung „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 § 71 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 351 Lipperrbruch „Feuerwahrstützpunkt Nord“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Lippstadt, den _____ L.S.
Arne Moritz
Bürgermeister
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 351 Lipperrbruch „Feuerwahrstützpunkt Nord“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitsung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den _____ L.S.
Arne Moritz
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnerverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 2018 - BauO NRW 2018) 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 (GV. NRW, 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. März 2019 (GV. NRW, S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW, S. 2180), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW, S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW, S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1088), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW, S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 15 und 14).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1959, 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) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW, S. 662).
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stoffalt-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 463), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 15. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 9. Juli 2001 (BGBl. I S. 2598, 2716).

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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) Nicht zulässig sind:
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
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
0.8 2.1. Grundflächenzahl
1.6 2.2. Geschossflächenzahl
II 2.4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 2.5. Maximal zulässige Firsthöhe (sh. Planeinschrieb) gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches (First)
2.6. Bezugshöhe 76,73 m

- 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
3.3. Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig
3.4. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4. **Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
4.1. Fläche für den Gemeinbedarf
4.2. Feuerwehr / Rettungswesen

- 5. **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB
5.1. Öffentliche Verkehrsfläche

- 6. **Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
6.1. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

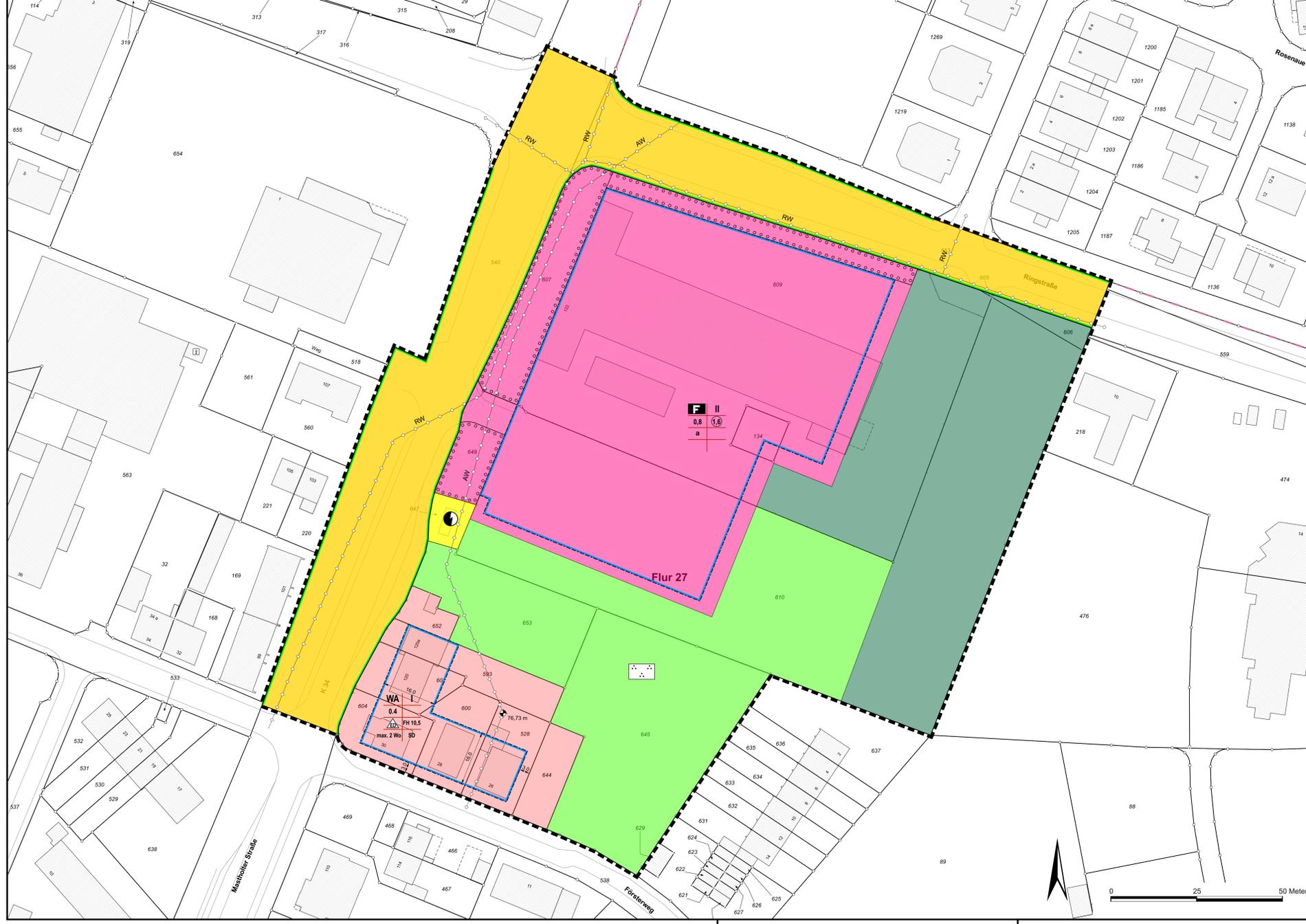
- 7. **Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.1. Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

- 8. **Flächen für Wald** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
8.1. Flächen für Wald

- 9. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Eine Untereinheit der gekennzeichneten Planstreifen für notwendige Zugänge, Zuz- bzw. Ausfahrten ist zulässig.

- 10. **Sonstige Festsetzungen Planzeichen**
10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- B. **SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
Abwasserleitung (AW) (unterirdisch)
Regenwasserleitung (RW) (unterirdisch)



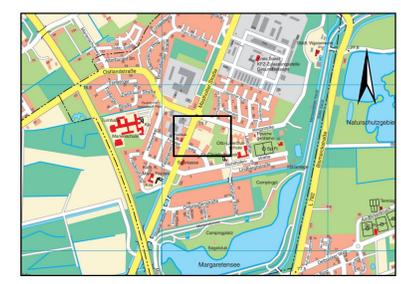
C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Für das WA gilt:
1. **Dächer**
a) **Zulässige Dachform**
SD = Satteldach
b) **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortsgang muss mind. 2,00 m betragen.
2. **Nebengebäude und Garagen**
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. **Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Entschichtlicher 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 Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage vorher freigeibt 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 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. **Alltaten/ 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.: 02931/980-510), 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. **Artenschutz**
Notwendige Maßnahmen zur Risikominimierung
Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verstoßabstände eintragen zu lassen sind folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) koordiniert und umgesetzt werden können:
• Die Entfernung von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Eingriffsbereich ist zum Schutz der Brutvögel in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Das optimale Zeitfenster für die geplanten Abbrucharbeiten liegt außerhalb der Balz-, Fortpflanzungs- und Winterquartiersphase der Fledermäuse im Zeitraum von Februar/ März bis Ende April sowie von September bis Anfang November. Die Arbeiten sollten bevorzugt bei wärmerer Witterung erfolgen, da die Fledermäuse dann bereits bzw. noch aktiv sind.
• Sofern der Abbruch außerhalb der oben genannten Zeiten erfolgt, sind die Gebäude vorab durch die Ökologische (Fledermausschutzkompetente) Baubegleitung auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Der Rückbau besonders relevanter Strukturen (z.B. der Rückbau der Traufkästen) sollte im Beisein der ÖB erfolgen. Die ÖB hat auch dafür zu sorgen, dass die Arbeiter bzgl. der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten informiert werden (vorlaufendes Briefing).
• Bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit der Vögel (01.03. bis 30.09.) sind die Gebäude durch eine artenschutzkompetente Person vorab auf Gebäudebritter zu kontrollieren.
4. **Stellplätze, Zuwegungen etc.**
Für die befestigten, nicht überdachten Flächen, wie Zuwegungen, Stellplätze etc. sollten möglichst wasserdurchlässige Pflaster Systeme oder ähnliche wasserdrainfähige Beläge verwendet werden.
5. **Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundflagen**
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.
6. **Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 315 "Lipperrbruch "Feuerwahrstützpunkt Nord" treten innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 224 "Lipperrbruch "Schützenplatz" (rechtsverbindlich seit dem 01.10.2004) außer Kraft.**



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 27



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 10000

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 351 LIPPERBRUCH FEUERWEHR-STÜTZPUNKT NORD

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|--|
| Titel/Kartenblatt | Plan - Nummer | Entwurf: Köhne bearbeitet: Ströb erstellt am: 17.01.2024 geändert am: |
| Maßstab 1 : 500 bei DIN A0 | 02.351 - 0 | |