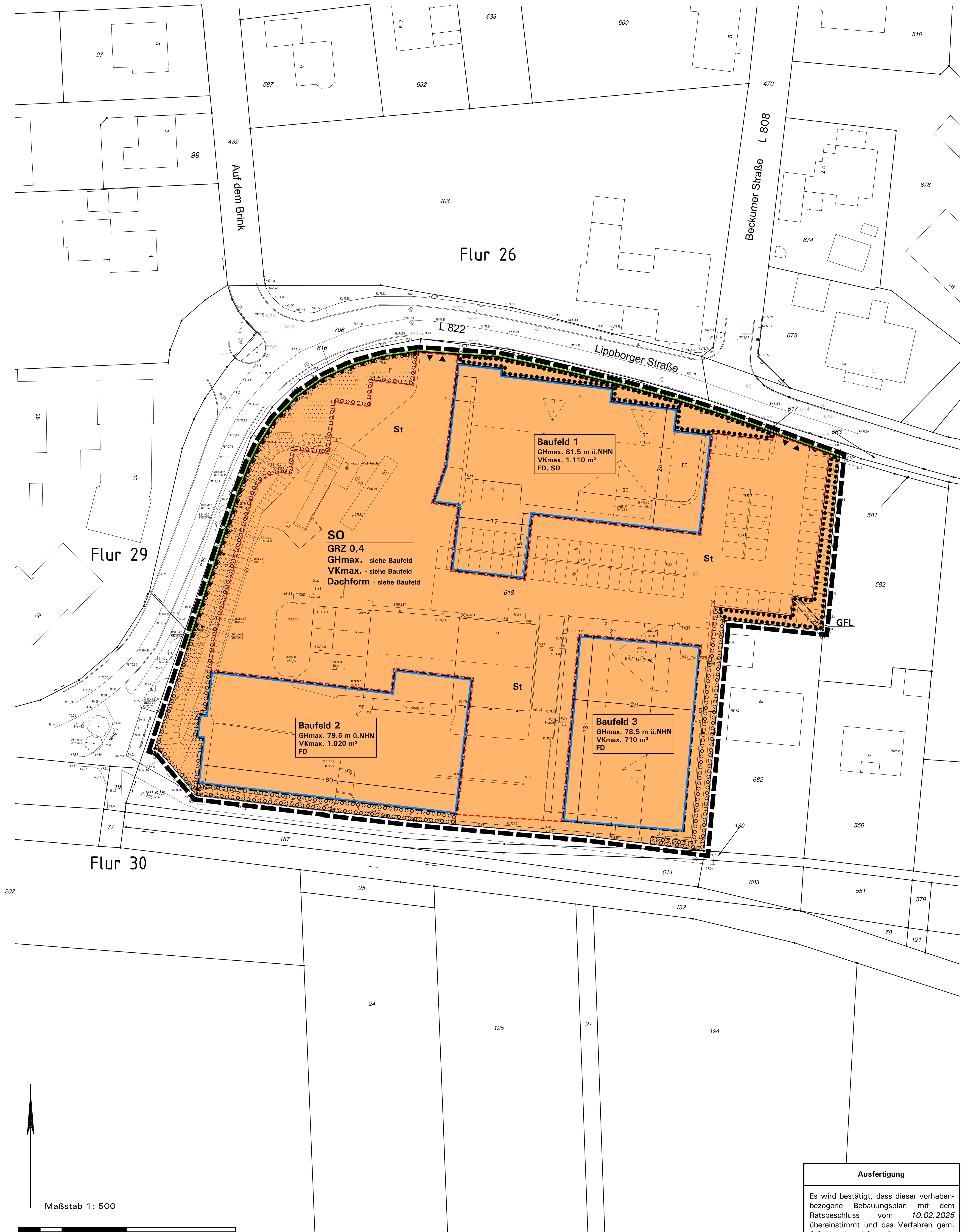
GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD
BLATT 1:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

SO	**Sondergebiet SO** groß- und kleinflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung
Baufeld 1	Baufelder 1 bis 3 mit differenzierten Festsetzungen der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, siehe textliche Festsetzung D.1.1
VKmax. 1.020 m²	**Maximal zulässige Verkaufsfläche** gemäß Planeintrag, hier z. B. 1.020 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.2
GHmax. ... m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St	Fläche für Stellplatzanlagen, siehe textliche Festsetzung D.3.2

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt der vorhandenen Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.2

Erhalt der vorhandenen Laubbäume und ergänzende Pflanzung von bodendeckenden Pflanzen, siehe textliche Festsetzung D.4.3

Anpflanzung von Schnitthecken und bodendeckenden Pflanzen, siehe textliche Festsetzung D.4.4

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

GFL	Gehrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer von Flurstück 682, Flur 26, Gemarkung Herzfeld, räumliche Lage mit in Abstimmung zwischen den betroffenen Eigentümern und der Gemeinde Lippetal veränderbar
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
3	Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Anpflanzungsregelungen

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:

SD	- Satteldach, Dachneigung 18° bis 25°
FD	- Flachdach, Dachneigung 0° bis 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

6b	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
443	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
70,29 Ku71,58	Vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, 12/2023)
	Vorhandene Bäume (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, 12/2023)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO groß- und kleinflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO mit vorhabenbezogener Konkretisierung
Das Sondergebiet dient der Unterbringung der groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe, die innerhalb der jeweiligen Baufelder 1-3 wie folgt definiert werden:

a) Baufeld 1 – Zweckbestimmung Einzelhandel für den Landwirtschafts-, Garten- und Heimtierbedarf sowie Lebensmittelhandwerk
Im Bereich des Baufelds 1 sind zulässig:
- **ein Fachmarkt für Landwirtschafts-, Garten- und Heimtierbedarf** mit einer **maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m²**; das zulässige **Hauptsortiment** umfasst von den in Lippetal zentrenrelevanten Sortimenten die Sortimente „Heimtier- und Kleintierfutter", „Zoologische Artikel" und „Berufsbekleidung" sowie die in Lippetal nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Gartenartikel/-geräte" und „Pflanzen/Samen".
- **maximal zwei Anbieter des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen** Verkaufsfläche **von insgesamt 60 m²**; das zulässige **Hauptsortiment** umfasst jeweils die branchenüblichen in Lippetal **nahversorgungsrelevanten Sortimente**.

b) Baufeld 2 – Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel
Im Bereich des Baufelds 2 zulässig ist die Unterbringung **eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.020 m²**; das zulässige **Hauptsortiment** umfasst die branchenüblichen in Lippetal **nahversorgungsrelevanten Sortimente**.

c) Baufeld 3 – Zweckbestimmung Einzelhandel Drogerie
Im Bereich des Baufelds 3 zulässig ist die Unterbringung **eines Drogeriefachmarkts** mit einer **maximalen Verkaufsfläche (VK) von 710 m²**; das zulässige **Hauptsortiment** umfasst die branchenüblichen in Lippetal **nahversorgungsrelevanten Sortimente**.

Die in Lippetal nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der Lippetaler Sortimentsliste (s. Punkt F).

Hinweise:
- *Die weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.*
- *Definition Verkaufsfläche gemäß BVerwG: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.*

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

a) Als **oberer Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bei Gebäuden mit Satteldach oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika) bei Gebäuden mit Flachdach

b) Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** ist durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um höchstens 1,0 m zulässig.

c) **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB**: Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um höchstens 2,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Be- und Entlüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ: Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 darf durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen in Bereichen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Werbeanlagen, die nach den Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zulässig sind.

3.2 Stellplatzanlagen sind im Sondergebiet SO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen: Auf dem Vorhabengrundstück sind mindestens 17 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist dabei nicht einzurechnen. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16–18 cm gemessen in 1 m Höhe. Ausfälle sind gleichartig in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind als Ersatzpflanzungen im Sinne des § 7(4) SAN-VO anrechenbar.

Artenvorschläge: Feldahorn, Spitzahorn, Kugelahorn, Stieleiche, Winterlinde, Vogelbeere

4.2 Erhalt der vorhandenen Bepflanzung: Die innerhalb der festgesetzten Erhaltungsfläche vorhandene bodendeckende Bepflanzung ist mindestens zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichartig in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen; Ergänzungspflanzungen (z. B. durch heimische, standortgerechte Sträucher/Heckengehölze oder kleinkronige Bäume) sind ebenfalls zulässig.

4.3 Erhalt der vorhandenen Laubbäume und ergänzende Pflanzung von bodendeckenden Pflanzen: Die innerhalb der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche eingemessenen Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der eingemessenen Kronentraufen der im Plangebiet stockenden Bäume sowie im Bereich der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von außerhalb des Plangebiets angrenzenden Bäume ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920).
Die nicht durch Bäume (Erhalt, Neupflanzung) beanspruchten Bereiche innerhalb der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche sind mit Bodendeckern/bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.
Abgängiger Bestand bzw. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.4 Anpflanzung von Schnitthecken sowie Ergänzung durch bodendeckenden Pflanzen: Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze eine einreihige, geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen; Pflanzdichte mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter.
Die der Hecke jeweils zur Plangebietsinnenseite vorgelagerten Grundstücksflächen sind innerhalb der abgegrenzten Anpflanzungsflächen mindestens mit Bodendeckern/bodendeckenden Stauden zu bepflanzen; die Anpflanzung weiterer Heckengehölze ist ebenfalls zulässig.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge Schnitthecke: Hainbuche, Blutbuche ‚Purpurea'

Hinweis:
Eine weitere Konkretisierung zur Grundstücksbepflanzungen erfolgt im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans und im Durchführungsvertrag.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 618, Flur 26, Gemarkung Herzfeld mit insgesamt rd. 13.190 m². Zulässig sind auf dieser Fläche nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Gemeinde Lippetal und der Raiffeisen Vital eG) verpflichtet.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 18°-25° sowie Flachdach (FD). Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2. Gestaltung von Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen mit **wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht** sind unzulässig.

b) Werbeanlagen an Gebäuden sind **oberhalb der Gebäudeoberkante** unzulässig.

c) Werbeanlagen in den Baufeldern 2 und 3 sind an der jeweils **südlichen Außenfassade** unzulässig.

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- *Eine weitere Konkretisierung der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.*
- *Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.*

F. Sortimentsliste für die Gemeinde Lippetal („Lippetaler Liste")

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren / Konditoreiwaren	Nahrungs- und Genussmittel
Blumen	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)
Fleischwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Getränke	
Bekleidung	Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik / Multimedia	Schuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Spielwaren
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel
Heim- und Kleintierfutter	Sportbekleidung und Sportschuhe
Hobbyartikel	Uhren / Schmuck
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Wohndekorationsartikel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Zoologische Artikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*	
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Bauelemente / Baustoffe	Kinderwagen
baumarktspezifisches Sortiment	Matratzen
Bettwaren	Möbel (inkl. Küchen)
Campingartikel	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel / -geräte	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lippetal (Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Dortmund, Februar 2016)

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
Nach Betriebseinstellung wird die im Plangebiet vorhandene Tankstelle als altlastverdächtig eingestuft, so dass im Rahmen des Rückbaus eine Altlastenuntersuchung erfolgen muss. Art und Umfang sind vorab mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen. Hiervon unbenommen besteht gemäß Landesbodenschutzgesetz auch grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:
Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Bodenfunde:
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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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(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(4) Denkmalschutzgesetz NW).

4. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

5. Artenschutz:
Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Sinne der Vorsorge folgende Maßnahmen formuliert, deren Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt wird:
- In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Abbrucharbeiten sollten im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Sofern Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Zeitraum 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden, ist das Vorkommen von rezent genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorfeld der jeweiligen Maßnahme durch eine fachkundige Person auszuschließen.
- Am verbleibenden Gebäude in Baufeld 1 ist vor Rückbau des Gebäudes in Baufeld 3 mindestens 3 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

Grundlage: FFH-Vorprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital" im Bereich der Gemeinde Lippetal – Ortsteil Herzfeld, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, 19.10.2024.

Allgemeine Empfehlungen zur Minimierung von Lichtemissionen:
Für eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung werden im Außenbereich Lampen / Leuchten mit Wellenlängen über 540 nm (blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur 2700- 3000 K empfohlen. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das Notwendige zu beschränken, Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Installation von Abschirmungen, geringe Masthöhen).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe" vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am *05.02.2024* beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am *01.07.2024* öffentlich bekanntgemacht worden.
Lippetal, den *15.02.2024*
gez. Lürbke
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *01.07.2024* wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom *09.07.2024* bis *07.08.2024* durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *28.06.2024* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
Lippetal, den *13.08.2024*
gez. Lürbke
Bürgermeister

Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am *16.09.2024* als Entwurf beschlossen sowie zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *11.12.2024* wurde der Plan-Entwurf mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *13.12.2024* bis *17.01.2025* auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel dazu öffentlich ausgelegt.
Lippetal, den *23.01.2025*
gez. Lürbke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am *10.02.2025* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Lippetal, den *13.02.2025*
gez. Lürbke
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *26.02.2025* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10a(1) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lippetal, den *04.03.2025*
gez. i.V. Goldstein
Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
12/2023 (bzgl. Bebauung)
12/2023 (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Soest, den *05.02.2025*
gez. Schwefer
ÖbVI Ludwig und Schwefer

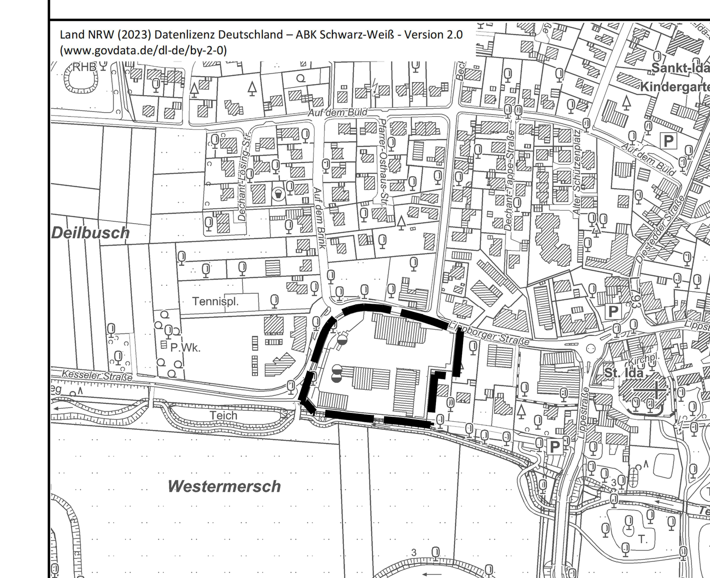
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom *10.02.2025* übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt.
Lippetal, den *24.02.2025*
gez. i.V. Goldstein
Bürgermeister

GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD

BLATT 1:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"

(MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALS BLATT 2)

Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Herzfeld, Flur 26 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 — 25 — 50 m — Nord

Maßstab Plankarte: 1:500 — Planformat: 102 cm x 86 cm

Vorhabenträgerin:
Raiffeisen Vital eG
Zur Mersch 14, 59457 Werl

Februar 2025

Projektplanung:
August Schomacher
Architekturbüro
Nordstraße 17, 59510 Lippetal-Nordwald

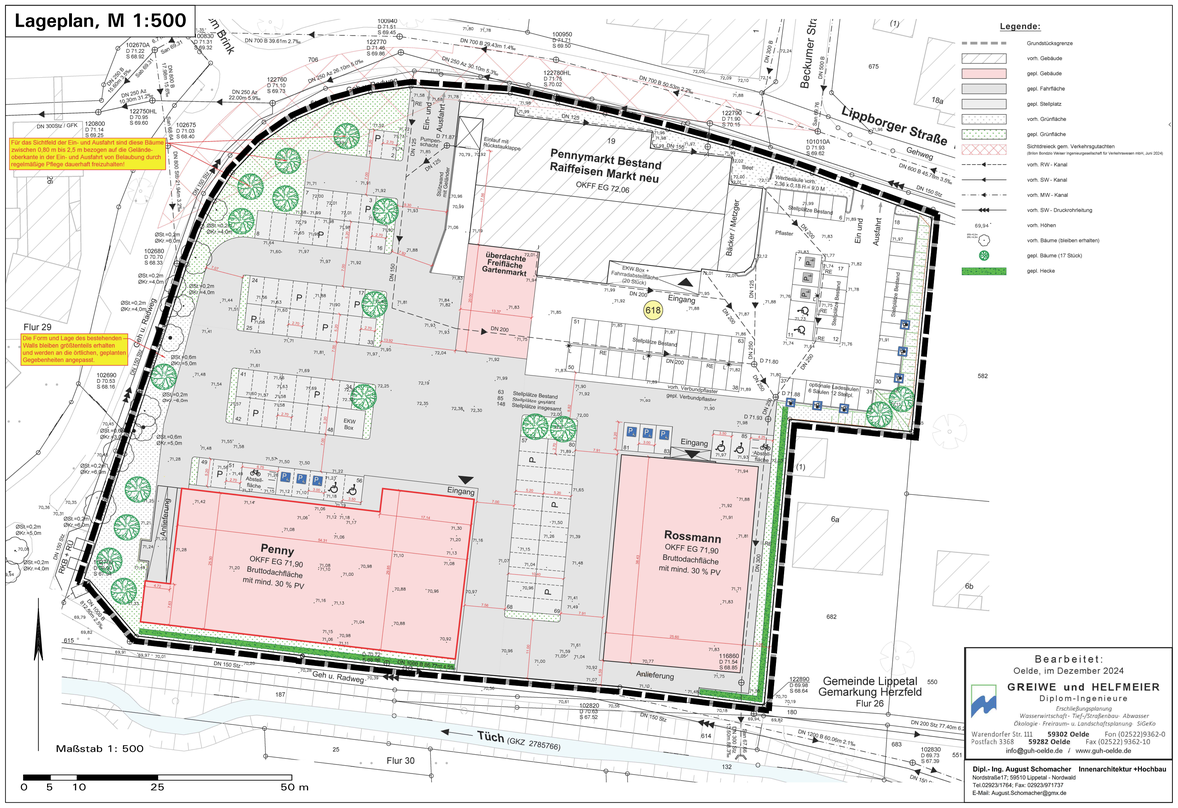
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gez.: Pr
Bearb.: Ti/Ro

GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD
BLATT 2:
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

"Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"

Lageplan, M 1:500



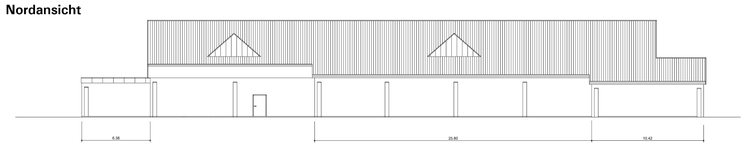
Bearbeitet:
Oelde, im Dezember 2024

GREIWE und HELMEIER
Diplom-Ingenieure
Erschließungsplanung
Wasserwirtschaft - Tief/Straßenbau - Abwasser
Ökologie - Freiraum- u. Landschaftsplanung SiGeKo
Warendorfer Str. 111 **59302 Oelde** Fon (02522)9362-0
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522)9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

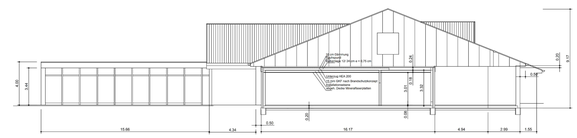
Dipl.- Ing. August Schomacher Innenarchitektur +Hochbau
Nordstraße17; 59510 Lippetal - Nordwald
Tel.02923/1764; Fax: 02923/971737
E-Mail: August.Schomacher@gmx.de

Ansichten Raiffeisen, M 1:250

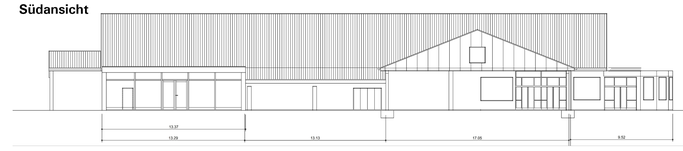
Nordansicht



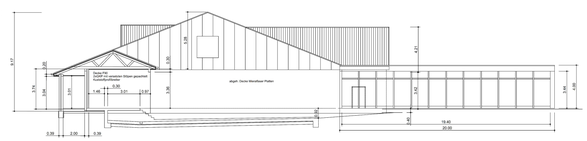
Ostansicht



Südansicht



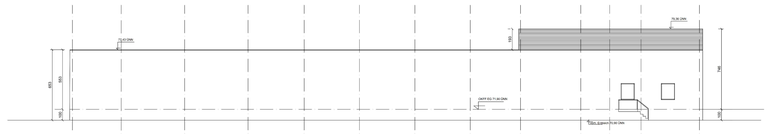
Westansicht



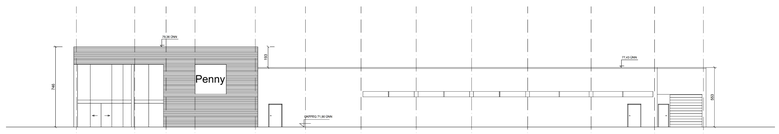
Dipl.- Ing. August Schomacher Innenarchitektur +Hochbau
Nordstraße17; 59510 Lippetal - Nordwald
Tel.02923/1764; Fax: 02923/971737
E-Mail: August.Schomacher@gmx.de

Ansichten Penny, M 1:250

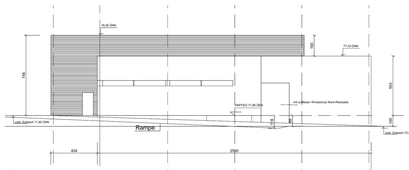
Südansicht



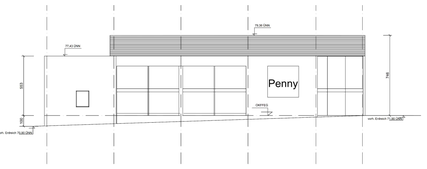
Nordansicht



Westansicht

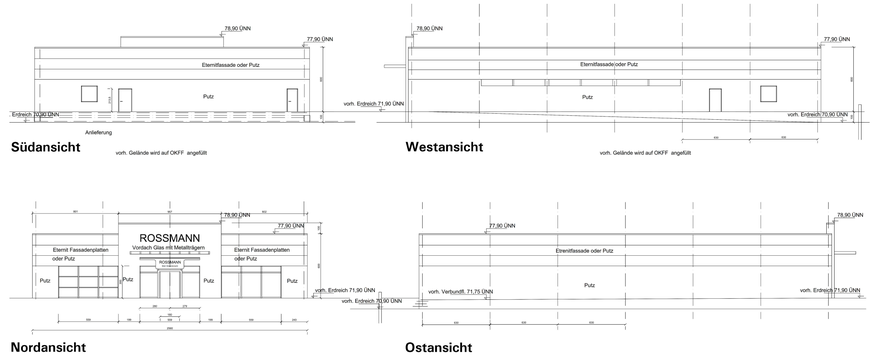


Ostansicht



Dipl.- Ing. August Schomacher Innenarchitektur +Hochbau
Nordstraße17; 59510 Lippetal - Nordwald
Tel.02923/1764; Fax: 02923/971737
E-Mail: August.Schomacher@gmx.de

Ansichten Rossmann, M 1:250



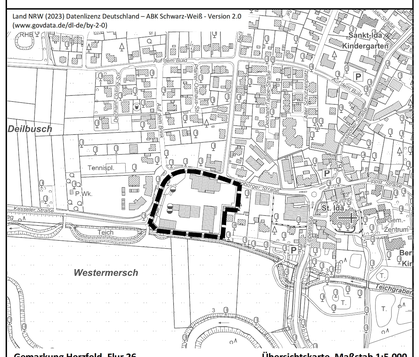
Dipl.- Ing. August Schomacher Innenarchitektur +Hochbau
Nordstraße17; 59510 Lippetal - Nordwald
Tel.02923/1764; Fax: 02923/971737
E-Mail: August.Schomacher@gmx.de

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"

GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD

BLATT 2:
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"

Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Herzfeld, Flur 26 **Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

Planformat: 94 cm x 81 cm

Nord

Vorhabenträgerin:
Raiffeisen Vital eG
Zur Mersch 14, 59457 Werl

Projektplanung:
August Schomacher
Architekturbüro
Nordstraße 17, 59510 Lippetal-Nordwald

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Februar 2025

Gez.: Pr
Bearb.: Ti/Ro

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Ausfertigung
Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am *05.02.2024* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *01.07.2024* öffentlich bekanntgemacht worden. Lippetal, den *15.02.2024* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *01.07.2024* wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom *09.07.2024* bis *07.08.2024* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *28.06.2024* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Lippetal, den *13.08.2024* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am *16.09.2024* als Entwurf beschlossen sowie zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *11.12.2024* wurde der Plan-Entwurf mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *13.12.2024* bis *17.01.2025* auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel dazu öffentlich ausgelegt. Lippetal, den *23.01.2025* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am *10.02.2025* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Lippetal, den *13.02.2025* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Der Beschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *26.02.2025* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10a(1) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Lippetal, den *04.03.2025* *gez. i.V. Goldstein* Bürgermeister	Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom *10.02.2025* übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt. Lippetal, den *24.02.2025* *gez. i.V. Goldstein* Bürgermeister

Von den im Lageplan und in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans angegebenen Höhen- und Längenmaßen darf jeweils um bis zu 30 cm abgewichen werden, solange sich die Gebäude weiterhin im Rahmen der Höhenfestsetzungen und im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 bewegen. Gleiches gilt mit Blick auf die Vermaßungen im Bereich der gemeinsamen Stellplatzanlage, solange die Stellplätze weiterhin innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Stellplatzfläche bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.