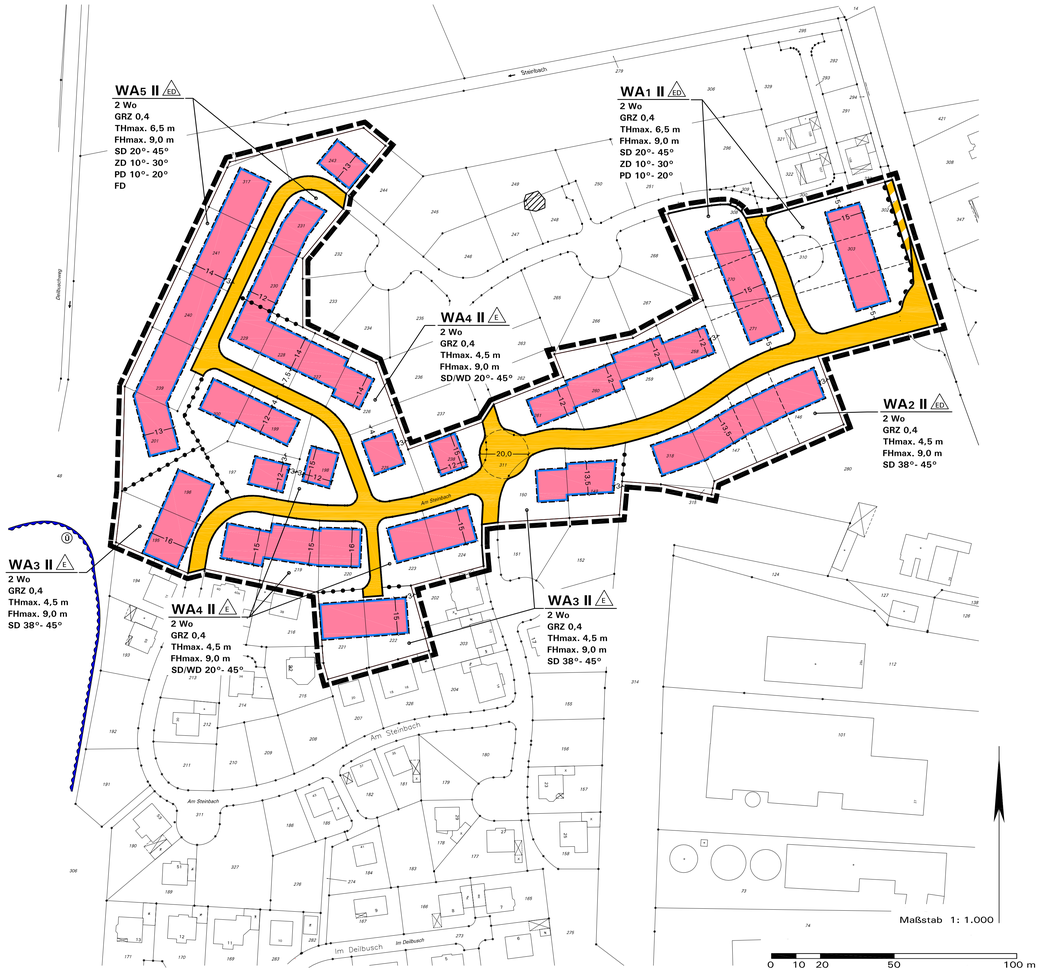
GEMEINDE LIPPETAL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"Am Steinbach" - 3. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

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

WA

2 Wo

GRZ 0,4

II

FHmax. 9,0 m

THmax. 6,5 m

E

ED

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) (Teilflächen nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert), siehe textliche Festsetzung D.1.1

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier:

- 2 Vollgeschosse **als Höchstzahl**

2.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

- **Zulässige Firsthöhe** (= Oberkannte First), Höchstmaß, hier 9,0 m
- **Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, z.B. 6,5 m

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;
nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fuß- und Radweg, öffentlich

4.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

6.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe textliche Festsetzungen unter E.:

SD 38°- 45°
WD 20°- 45°
ZD 10°- 30°
PD 10°- 20°
FD

- **Satteldach (SD)** mit z.B. 38° – 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- **Walmdach (WD)** mit 20° – 45° Dachneigung
- **Zeltdach (ZD)** mit 10° – 30° Dachneigung
- **Pultdach (PD)** mit 10° – 20° Dachneigung
- **Flachdach (FD)**

7. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

7.1 Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, siehe Hinweis unter F. 1.:

Nachgewiesene Tagesöffnung (Schurf und Schachtstandort) des ehemaligen Strontianitbergbaus
(Gutachterliche Untersuchung einer ehemaligen Strontianitgrube im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 „Am Steinbach" in Lippetal, Ortsteil Herzfeld, EA Herdecke, 58313 Herdecke vom 12.04.2001)

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

8.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Lippe (Bezirksregierung Arnsberg, Stand 23.10.2004)

C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Geplante Flurstücksgrenzen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: In den festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA5 sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) In den Teilflächen WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

b) In den Teilflächen WA1, WA2 und WA5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA5.

a) Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

b) Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. die Gesamthöhe bei anderen Dachformen (Oberkante Puldach, Oberkante Attika Flachdach oder Firstpunkt Zeltdach).

c) Die **Oberkante** des **Erdgeschossfußbodens** (= Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,3 m und darf maximal 0,7 m über der zur Erschließung bestimmten Straße betragen.

d) **Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen**: Höhe der Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante asphaltierte Baustraße). Diese wird ermittelt in Höhe der Mitte des Hauseingangs. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite und Straße, die dem Hauseingang zugewandt ist.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 und 10 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).

4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG): Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - entsprechend der Richtlinie des § 51a LWG im Trennsystem ortsnah in den Vorfluter „Steinbach" einzuleiten.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) **Firstoberkante von Nebendächern**: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Photovoltaik-/Solarthermieanlagen sind, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

2.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

2.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Bergbau:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächennahen bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 28. Oktober 2014 befindet sich diesbezüglich eine Tagesöffnung ca. 50 m außerhalb des Planbereichs. Dieser Bereich wurde 2001 gutachterlich untersucht *(Grundlage: Gutachterliche Untersuchung einer ehemaligen Strontianitgrube im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 „Am Steinbach" in Lippetal, Ortsteil Herzfeld, EA Herdecke, 58313 Herdecke vom 12.04.2001)*. Mit den durchgeführten Untersuchungen konnte die vermutete Strontianitgrube „Ida" an der Stelle nachgewiesen und lokalisiert werden. Die Tagesöffnung wurde anschließend im Dezember 2001 durch die Gemeinde Lippetal untersucht. Dabei wurden nebst der Tagesöffnung keine weiteren Abhohlräume festgestellt. Die Öffnung wurde anschließend mit Beton verfüllt und damit gesichert.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Raseneisenstein verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia". Rechtsnachfolger des letzten Eigentümers ist die Caterpillar Global Mining Europe GmbH in 44534 Lünen. Bergbau aus diesem erloschenen Bergwerk ist im Vorhabenbereich nicht dokumentiert. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Raseneisenstein im Bergwerksfeld Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia liegen gegenwärtig nicht vor.

2. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde 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.

Im Plangebiet sind aktuell Kampfmittelfunde nicht bekannt. Da Kampfmittelfunde nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Auf die Vorgabe zur Höhe des Erdgeschossfußbodens wird verwiesen. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sollten Kellerlichtschächte und -treppenhäuse druckwasserdicht ausgeführt werden.

5. Artenschutz:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.

Zum Schutz von in Offenlandbereichen brütenden Vogelarten ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Kembrut- und –aufzuchtszeit vom 1. März bis 31. August zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn keine Brut- und Aufzuchtsstätten betroffen sind.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest umgehend zu infomieren. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach" ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 und seiner rechtskräftigen Änderungen insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 3. Änderung des Bebauungsplans unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am *07.04.2014* beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am *10.07.2014* öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippetal, den *17.07.2014*

gez. Lürbke
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *10.07.2014* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *25.07.2014* bis *25.08.2014* öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *21.07.2014* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den *28.08.2014*

gez. Lürbke
Bürgermeister

1. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *23.12.2014* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom *12.01.2015* bis *12.02.2015* erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *05.01.2015* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.

Lippetal, den *18.02.2015*

gez. Lürbke
Bürgermeister

2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *12.05.2015* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom *27.05.2015* bis *10.06.2015* erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *19.05.2015* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.

Lippetal, den *12.06.2015*

gez. Lürbke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am *24.06.2015* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lippetal, den *02.07.2015*

gez. Lürbke
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *07.07.2015* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lippetal, den *10.07.2015*

gez. Lürbke
Bürgermeister

Planunterlage

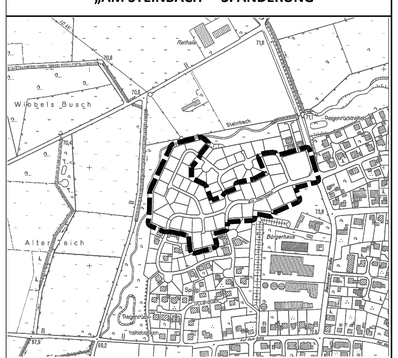
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.
Der Bebauungsplan ist auf der Liegenschaftskarte des Kreises Soest, Vermessungs- und Katasteramt, erstellt worden
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Soest
Antrags-Nr.:

GEMEINDE LIPPETAL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„AM STEINBACH" - 3. ÄNDERUNG



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 103 cm x 76 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung
Juni 2015

Gez.: Pr
Bearb.: Lo, Ti