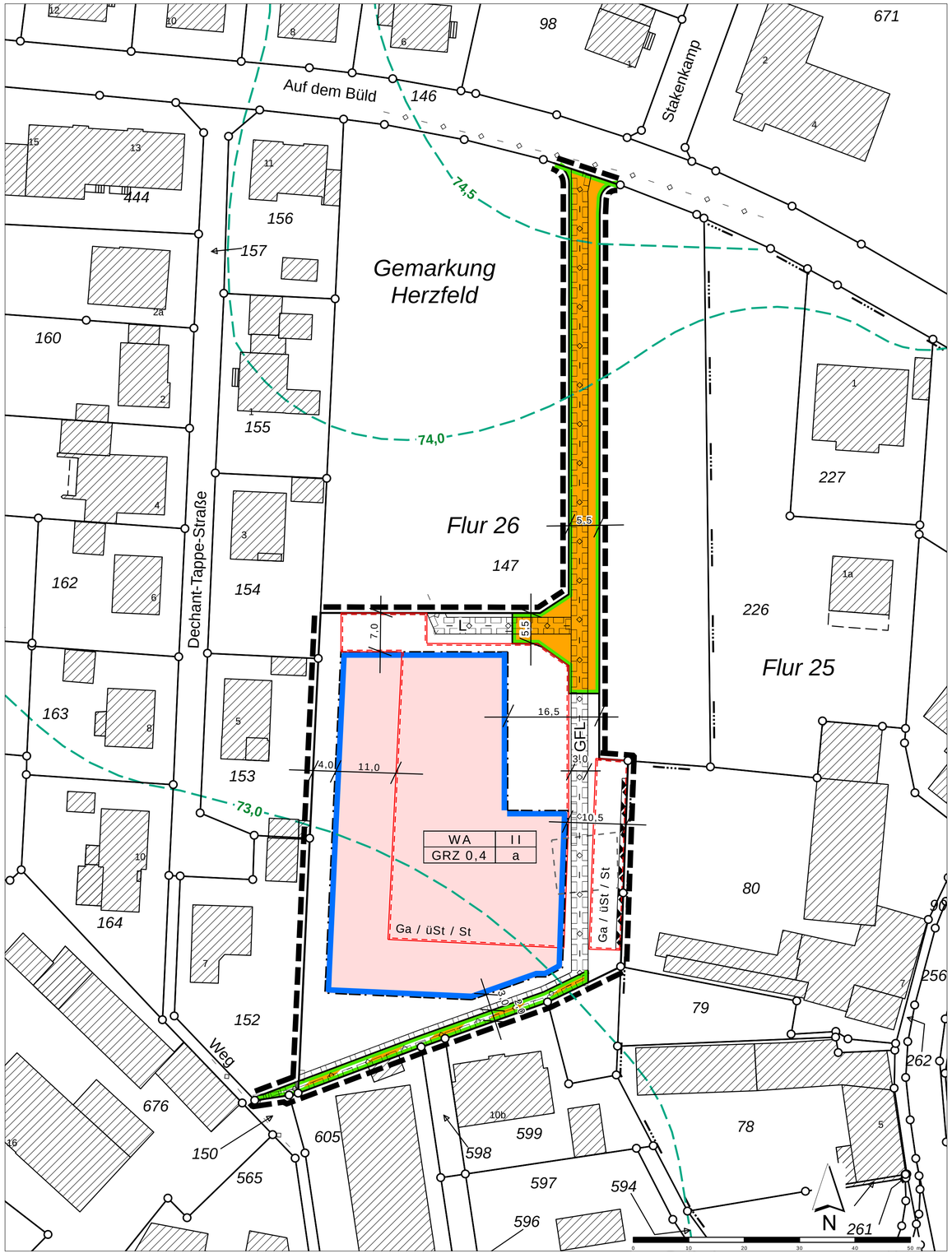
GEMEINDE LIPPETAL VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "SENIORENWOHNANLAGE HERZFELD" M. 1 : 500



FESTSETZUNGEN

nach § 9 und § 12 BauGB

1. Zulässigkeit von Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag
(§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: 2

4. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Als "abweichende Bauweise" wird eine Bebauung im Sinne der "offenen Bauweise" jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen definiert.

5. Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

6. Stellplätze / Carports / Garagen / Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

Ga / üST / St Fläche für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) oder Stellplätze

Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) oder Stellplätzen ist ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) bis (3) BauNVO sind ausschließlich auf den mit "Ga / üSt / St" gekennzeichneten Flächen oder / und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Der am 06.07.2016 verhandelte städtebauliche Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lippetal regelt die im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsanlagen wesentlichen Fragen und legt fest, zu welchem Zeitpunkt die planungsrechtlich festgesetzten Verkehrsflächen zu einer öffentlichen Straße bzw. einem öffentlichen Fuß- und Radweg gewidmet werden. Dementsprechend werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht nur über das Baugrundstück, sondern auch über die festgesetzten Verkehrsflächen geführt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen, so dass das auf ihnen niedergehende Regenwasser unmittelbar vor Ort versickern kann.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die festgesetzte Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrechten sowie mit Fahrrechten für Fahrräder und nicht motorisierte Fahrzeuge zu belasten. Außerdem ist sie mit Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belegen.

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die festgesetzte Fläche ist zugunsten des Erschließungsträgers mit Leitungsrechten zu belasten.

10. Anlagen bzw. Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche ausgehend von der Außenterrasse des auf dem Flurstück Nr. 80 vorhandenen Gastronomiebetriebes) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird festgesetzt:

Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 über der Geländeoberfläche zu errichten. Die im schalltechnischen Gutachten genannten Bedingungen sind einzuhalten (siehe Hinweis). Über die gesamte Länge bemessen darf die mittlere Höhe der Lärmschutzwand das Maß 3,0 m nicht überschreiten. Bei der Bestimmung der Höhe der Lärmschutzwand sind die Vorgaben des § 6 (4) der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) maßgeblich: *"Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend."* Die Lärmschutzwand kann gleichzeitig Rückwand von Garagen oder überdachten Stellplätzen sein.

11. Tiefe der Abstandsfläche
(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird für die baulichen Anlagen an der östlichen Grundstücksgrenze ein von den Vorgaben der BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

Es wird bestimmt, dass die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu errichtende Lärmschutzwand keine Abstandsfläche auslöst (siehe Hinweis). Gleiches gilt für Garagen oder überdachte Stellplätze im Bereich der westlich der Lärmschutzwand festgesetzten Fläche "Ga / üSt / St", sofern diese die in § 6 (11) Satz 1 bis 4 BauO NRW genannten Bedingungen erfüllen. Die in § 6 (11) Satz 5 BauO NRW genannte Begrenzung der Gesamtlänge der Bebauung auf 9 m gilt weder im Bereich der an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche "Ga / üSt / St" noch innerhalb der dort für die Errichtung der Lärmschutzwand festgesetzten Fläche.

Die Grenzbebauung auf der östlichen Grundstücksseite ist bei der Ermittlung der in § 6 (11) Satz 5 BauO NRW genannten Gesamtlänge der Grenzbebauung zu allen Nachbargrenzen nicht zu berücksichtigen.

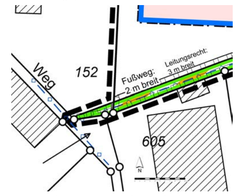
12. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 (3) BauGB) (siehe Hinweis)

Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) (siehe Hinweis)

HINWEISE

Geltungsbereich: Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flächen, über die die Investoren verfügen und innerhalb derer sie ihr Vorhaben gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB realisieren können. Gemäß § 12 (4) BauGB besteht darüber hinaus die Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Für die Anbindung des geplanten Fußweges an die "Dechant-Tappe-Straße" in einer Breite von 2,0 m werden kleine Teilbereiche der Flurstücke Nr. 152 und 605 als "Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'" festgesetzt. Dieser insgesamt nur ca. 12 m² umfassende Bereich ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sondern eine in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "einbezogene Fläche".



Lärmschutzwand / Grenzbebauung: Das vom Bochumer "Ingenieurbüro Schön" erstellte "Gutachten zum Schallimmissionsschutz" stellt im Ergebnis fest, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 26,6 m lange und 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme unterschreiten die von dem östlich benachbarten Gastronomiebetrieb (Flurstück Nr. 80) ausgehenden und an den Immissionsorten im Bereich der geplanten Anlage prognostizierten Geräuschbelastungen die für die vorgesehene Wohnnutzung maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm. Dabei sind die im Gutachten genannten Rahmenbedingungen einzuhalten. So z.B. dürfen die Immissionsorte, also die jeweilige Mitte der geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Räume, nicht höher als 1,7 m (EG) bzw. 4,5 m (OG) über der Geländeoberfläche angeordnet sein. Das Gutachten mit den darin erläuterten Rahmenbedingungen ist Anlage der Begründung und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Wegen der erforderlichen Stellplatzflächen, der Gebäudekubatur und der insgesamt begrenzten Grundstücksgröße ist ein Abrücken der Lärmschutzwand von der Grundstücksgrenze zur Abwicklung der nach BauO NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nicht realistisch. Da der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (Flurstück Nr. 80) und Betreiber der Gastronomie ebenfalls an der Errichtung der Lärmschutzwand interessiert ist und weder nachbarrechtliche noch sonstige Belange der städtebaulichen Ordnung beeinträchtigt werden, wird die Abweichung vom Abstandsrecht und damit die Errichtung sowohl der Lärmschutzwand als auch der "dahinter" vorgesehenen Stellplatzanlage unmittelbar an der Grundstücksgrenze zugelassen und festgesetzt.

Bodendenkmäler: 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 bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Lippetal (Tel.: 02923 / 980-241) oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

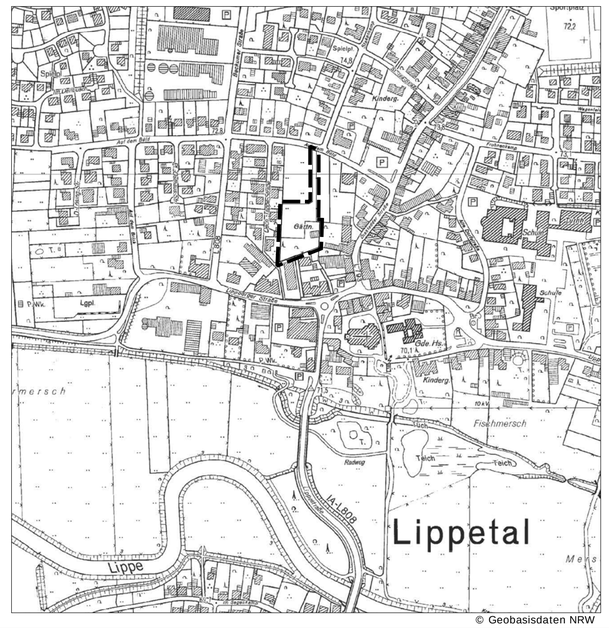
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



© Geobasisdaten NRW

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 22.09.2014 gem. § 2 i.V.m. § 12 (2) BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lippetal, gez. Lürbke

den 09.12.2015 .....
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 29.12.2015 bis zum 31.01.2016 durchgeführt worden. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten.

Lippetal, gez. Lürbke

den 02.02.2016 .....
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 30.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 02.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.06.2016 bis zum 18.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten.

Lippetal, gez. Lürbke

den 21.07.2016 .....
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 01.09.2016 gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" als Satzung beschlossen.

Lippetal, gez. Lürbke

den 02.09.2016 .....
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lippetal bereitgehalten.

Lippetal, gez. Lürbke

den 16.09.2016 .....
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand 02.2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, gez. Schwefer

den 16.11.2016 .....
öff. best. Verm.-Ing.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" in der Fassung vom 25.04.2016 mit dem vom Gemeinderat am 01.09.2016 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" wird bestätigt. Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt.

Lippetal, gez. Lürbke

den 12.09.2016 .....
Der Bürgermeister

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

4,0 Bemaßung in Metern, z.B.: 4,0 m

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

147 Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 147

Flurgrenze

5 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B.: Haus Nr. 5

vorhandenes Gebäude, abzureißen

Kanaltrasse, geplant oder vorhanden

73,0 Linie gleicher Höhe über NHN, z.B. 73,0 m über Normalhöhennull

GEMEINDE LIPPETAL – ORTSTEIL HERZFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "SENIORENWOHNANLAGE HERZFELD"

M. 1:500

Bearbeitung: vielhaber stadtplanung · städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Doris Vielhaber / Bearbeitungsstand: 25.04.2016