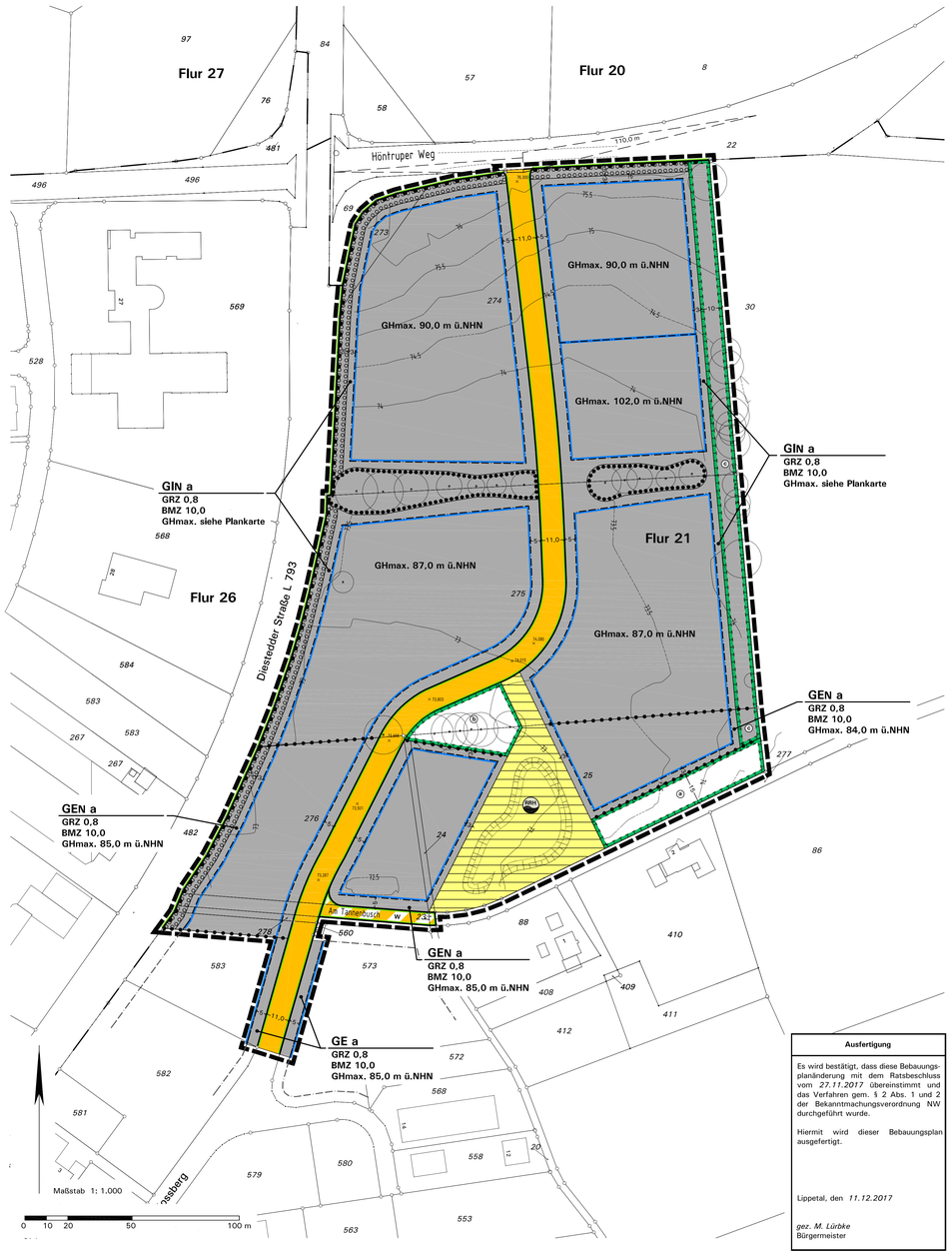
GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord"



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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 58 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

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

GE / GEN / GIN

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Hinweis: Übernahme der Randbereiche aus Bebauungsplan Nr. 17)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen während der Nachtzeit, siehe textliche Festsetzung D.1.2

Industriegebiet (§ 9 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen während der Nachtzeit, siehe textliche Festsetzung D.1.3

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

BMZ 10,0 — Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 10,0

GHmax. ... m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO), Höchstmaß, hier maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), siehe textliche Festsetzung D.2.1

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung innerhalb einer Teilfläche durch Baugrenze

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1

a

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

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg, öffentlich

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

5. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- Landschaftshecke zur Gebietseingrünung
- Gebietsdurchgrünung
- Ortsrandeingrünung, überlagernd im GEN und GIN

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer Landschaftshecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), überlagernd im GEN und GIN, siehe textliche Festsetzung D.4.2

Erhalt von Baumgruppen mit Kronentraufe (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB): Regenwasserrückhaltebecken

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, August 2016

Eingemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, August 2016

Höhen in der Straßenachse nach fertigem Ausbau in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Entwurf Straßenplanung KLT-Consult GmbH, Stand August 2017

Nachrichtlich: grundlegende zeichnerische Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich 1. und 2. Änderung außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 21, hier:
- Baugrenze

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

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
(Hinweis: Übernahme zulässiger Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 17 für die erfassten nicht überbaubaren Flächen in den Randbereichen der Erschließungsstraße im Süden)

a) Zulässig sind im GE gemäß § 8(2) BauNVO i. V. m. § 1(6) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können im GE gemäß § 8(3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

c) Unzulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO i. V. m. § 8(3) BauNVO:
- Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiet (GEn) gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen während der Nachtzeit
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEn) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen nachts (Beurteilungszeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) keine wesentlichen Störungen im Sinne des § 6 BauNVO ausgehen.

a) Zulässig sind im GEn gemäß § 8(2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke;

ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt D.1.2 c).

b) Ausnahmsweise können im GEn gemäß § 8(3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 8(2,3) BauNVO:
- Selbstständige Schrottplätze
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. Ä.)
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher;
  hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
  - Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. Ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.
  - Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss im Sinne von § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
    Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.
  - Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
  - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen.

1.3 Industriegebiet (GIn) gemäß § 9 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen während der Nachtzeit
Im eingeschränkten Industriegebiet (GIn) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen nachts (Beurteilungszeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 8 BauNVO ausgehen.

a) Zulässig sind im GIn gemäß § 9(2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt D.1.3 c).

b) Ausnahmsweise können im GIn gemäß § 9(3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

c) Unzulässig sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 9(2,3) BauNVO:
- Selbstständige Schrottplätze
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher;
  hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:
  - Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. Ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen im Rahmen des § 9 BauNVO zulässig.
  - Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 9 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
    Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.
  - Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

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 bzw. oberster Gebäudeabschluss oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** um höchstens 5,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

3.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23(5) BauNVO) sowie sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe örtliche Bauvorschriften E.1), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den in der Plankarte gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen (siehe B.5) unzulässig.

4. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

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

a) Entwicklung einer Landschaftshecke mit einzelnen Überhältern zur Gebietseingrünung:
Innerhalb der 15 m breiten Maßnahmenfläche (a) entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine naturnahe, freiwachsende und geschlossene Landschaftshecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen regionaler Herkunft anzulegen.

Folgende Arten werden vorgegeben: als Überhälter Stieleiche (Quercus robur) sowie als Unterpflanzung Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana) und Gemeiner Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:
- Überhälter: alle 15 m ein Baum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb (4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm);
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 100-120 cm, Anpflanzung in mehreren Reihen versetzt (Pflanzabstand 2 m, Reihenabstand 1,50 m).

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

b) Erhalt einer Eichengruppe zur Gebietsdurchgrünung:
Innerhalb der Maßnahmenfläche (b) ist die bestehende Eichenbaumgruppe zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

c) Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen zu einer durchgehenden Baum-Hecken-Struktur als Ortsrandeingrünung:
Innerhalb der Maßnahmenfläche (c) sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen sowie durch Ergänzungspflanzungen zu einer durchgehenden, mehrreihigen Baum-Hecken-Struktur entlang der östlichen Plangebietsgrenze weiterzuentwickeln.

Für die Ergänzungspflanzungen wird die Stieleiche (Quercus robur) als Baum 1. Ordnung vorgegeben. Für die Strauchpflanzungen sind dornenbewehrte Sträucher wie z. B. Weißdorn (Crataegus monogyna und C. laevigata), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) sowie Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) zu verwenden.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:
- Bäume: einreihige Fortsetzung der bestehenden Baumkulisse, Pflanzabstand alle 10 m ein Baum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm/gemessen in 1,0 m Höhe);
- Sträucher als Unterpflanzung sowie als 2-reihige bauseitige Vorpflanzung: 2x verpflanzt, Höhe 50-120 cm, Anpflanzung versetzt (mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1-1,5 m).

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

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

a) Hecke aus Laubgehölzen als mindestens zweireihige, freiwachsende Landschaftshecke entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze: Die vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze sind zu erhalten (gilt auch für die in den Geltungsbereich hineinragende Kronentraufen der standortheimischen Gehölze auf einem angrenzenden Flurstück). Ergänzend sind standortgerechte, heimische Gehölze mit einem Pflanz- und Reihenabstand von im Mittel 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen anzupflanzen. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind wie folgt vorzunehmen:
- Bäume 2. Ordnung Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-26 cm: Hainbuche (Carpinus betulus) und Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sträucher, 2-x verpflanzt, Höhe 100-120 cm: Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

b) Erhalt von Baumgruppen mit Kronentraufe: Die zu erhaltenen Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, eingemessene aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Gestaltung von Solaranlagen: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/Fassadenwand) von mindestens 2,0 m einhalten.

1.2. Gestaltung von Werbeanlagen:

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

b) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Größe der Anlagen darf maximal 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 10 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.
Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Diestedder Straße (L 793) sowie auf dem Höntruper Weg (K 16) dürfen nicht entstehen.

2. Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene sechs Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

2.2 Zaunanlagen sind entlang der L 793 (Diestedder Straße) und entlang der K 16 (Höntruper Weg) innerhalb der Anpflanzungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (s. B.5) zulässig, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz 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 Kampfmittelfunde bisher 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.

2. Bodenfunde:

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. 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 weitestgehend möglichst standortheimische 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- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Artenschutz:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. 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.
Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung individueller Verluste während der Brutzeit sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. die Räumung des Baufelds) außerhalb der Zeit vom 15. März bis zum 31. Juli eines Jahres durchzuführen.
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 Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratsbeschluss vom *27.11.2017* übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

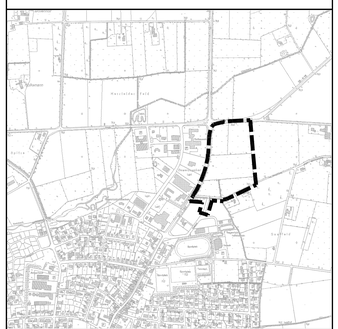
Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Lippetal, den *11.12.2017*

gez. M. Lürbke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am *19.12.2016* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *11.04.2017* öffentlich bekanntgemacht worden. Lippetal, den *14.04.2017* *gez. M. Lürbke* Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *11.04.2017* wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom *26.04.2017* bis *26.05.2017* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *24.04.2017* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Lippetal, den *30.05.2017* *gez. M. Lürbke* Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *17.07.2017*. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *16.08.2017* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *01.09.2017* bis *01.10.2017* öffentlich ausgelegen. Lippetal, den *05.10.2017* *gez. M. Lürbke* Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am *27.11.2017* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Lippetal, den *29.11.2017* *gez. M. Lürbke* Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *19.01.2018* 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 *22.01.2018* *gez. M. Lürbke* Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: …… (bzgl. Bebauung) …… (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist – i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Soest, den …… …… Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer

GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord“



Gemarkung Herzfeld, Flur 21 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 118 cm x 79 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29	**November 2017** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti / Ro