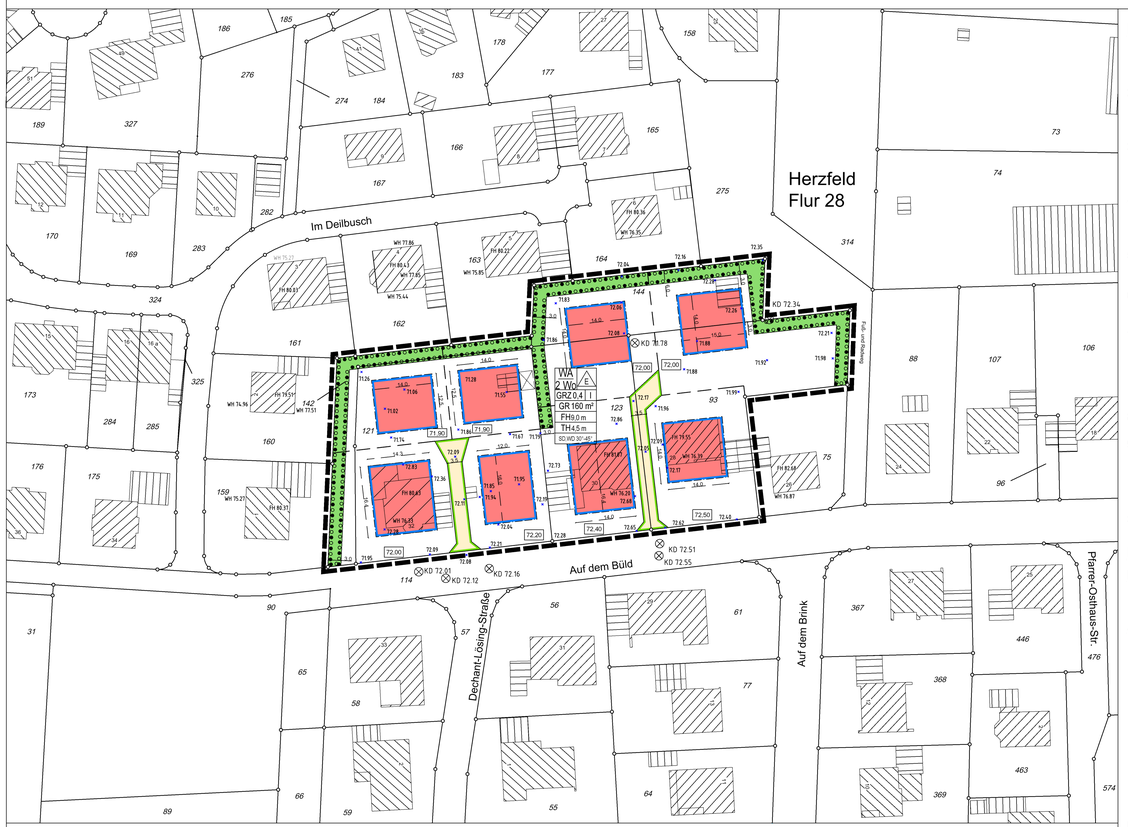
Gemeinde Lippetal - Ortsteil Herzfeld- Bebauungsplan Nr. 25 - "Alter Buhlenkamp"



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 25.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Lippetal, den 07.11.2022

gez. Bürgermeister Lürbke
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Gem. § 3 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 02.08.2021 bis 02.09.2021 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2021. Eine erneute öffentliche Auslegung fand vom 10.06.2022 bis 17.07.2022 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierfür war am 01.06.2022. Eine weitere erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.09.2022 bis 28.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung fand am 20.09.2022 statt. Gleichzeitig wurden jeweils die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den 07.11.2022

gez. Bürgermeister Lürbke
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 13.12.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 13.12.2022 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Lippetal, den 22.12.2022

gez. Bürgermeister Lürbke
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Lippetal in Kraft.

Lippetal, den 22.12.2022

gez. Bürgermeister Lürbke
Der Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage (Stand 08.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 12.12.2022

gez. Schwefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBL. I S.1728)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV.NRW. S. 1109)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
8. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).
9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

STAND: Juli 2022

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Begrenzungslinien

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB des Bebauungsplans Nr. 25 „Alter Buhlenkamp"

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

WA Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1 zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4 (3) BauNVO Nr. 2-5 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2 — § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl — § 19 (1) BauNVO

GR 160 m² maximal zulässige Grundfläche — § 19 (2) BauNVO
Bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche werden die baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

72,50 m Bezugshöhe über NHN2016 — § 18 BauNVO

TH 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe — § 16 BauNVO
Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte

FH 9,0 m maximal zulässige Firsthöhe — § 16 BauNVO
Die Traufhöhe wir durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
Die Firsthöhe wird gebildet durch den höchsten Punkt der Dachhaut.
Die Firsthöhe kann durch technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen, Solaranlagen etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
Bezugspunkt der Höhenangaben ist die zu jeder geplanten überbaubaren Grundstücksfläche angegebene Bezugshöhe im Landessystem NHN2016. Diese ist von der mittleren Geländehöhe an der jeweiligen Erschließungsanlage abgeleitet worden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E — Nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Terrassen dürfen die überbaubare Fläche um max. 3 m und Balkone um max. 1,5 m überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

Private Verkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bei Neuanpflanzungen sind heimische Sträucher z.B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, gemeiner Schneeball etc. zu verwenden. Diese Flächen sind entsprechend zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Gärten mit losen Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

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

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SW, WD — Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Wohngebäude

Vorhandenes Nebengebäude

Überdachung

Herzfeld — Gemarkung

Flur 28 — Flur

Auf dem Büld — Straßenname

Geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)

FH 79.55 — Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes

WH 76.39 — Wandhöhe eines vorhandenen Gebäudes

14,0 — Bemaßung

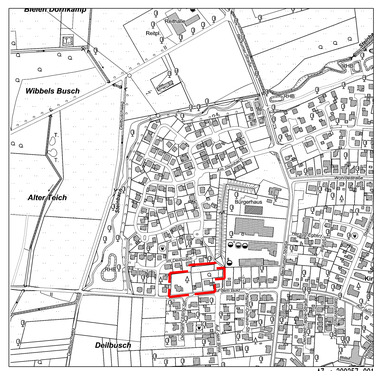
72.86 — Höhenpunkt mit Höhenzahl

KD 72.51 — Kanaldeckel mit Höhe

Hinweise

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September – 1. März durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
3. Die drei im Plangebiet hängenden Nistkästen sind vor Beginn der Brutzeit so umzuhängen, dass sie an geeigneten und sicheren Standorten hängen, die vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.
4. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Lippetal zu verständigen.
5. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die 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 Abs. 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

GEMEINDE Lippetal
Ortsteil Herzfeld
Bebauungsplan Nr. 25
"Alter Buhlenkamp"
M 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000
Stand : 25.07.2022

AZ. : 200257-001

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de