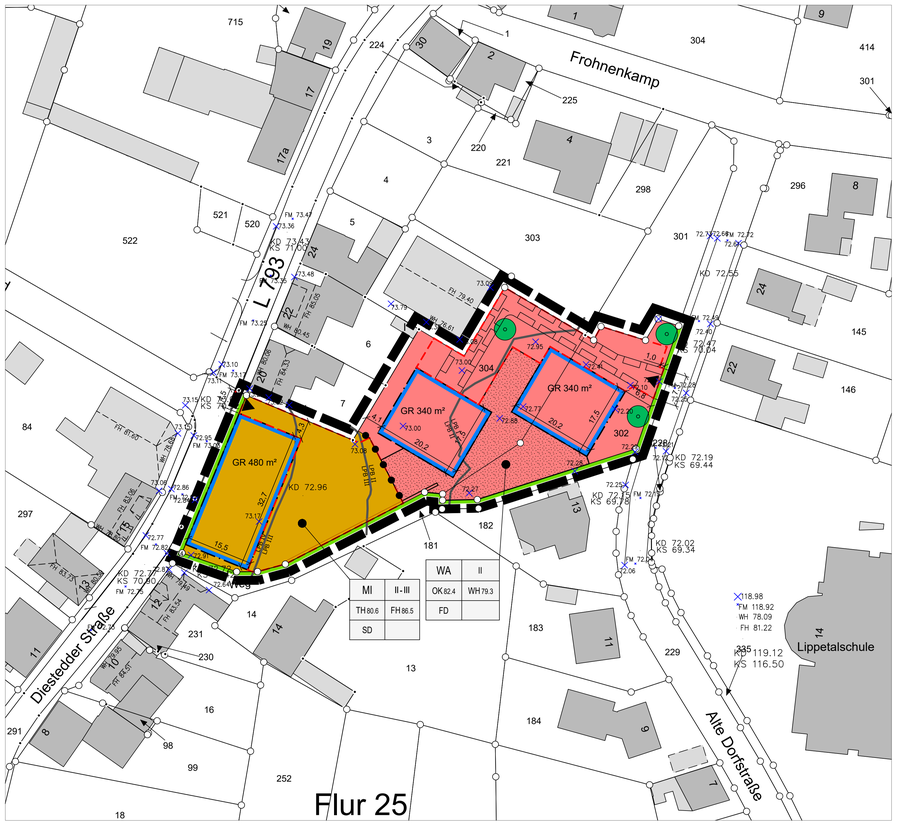
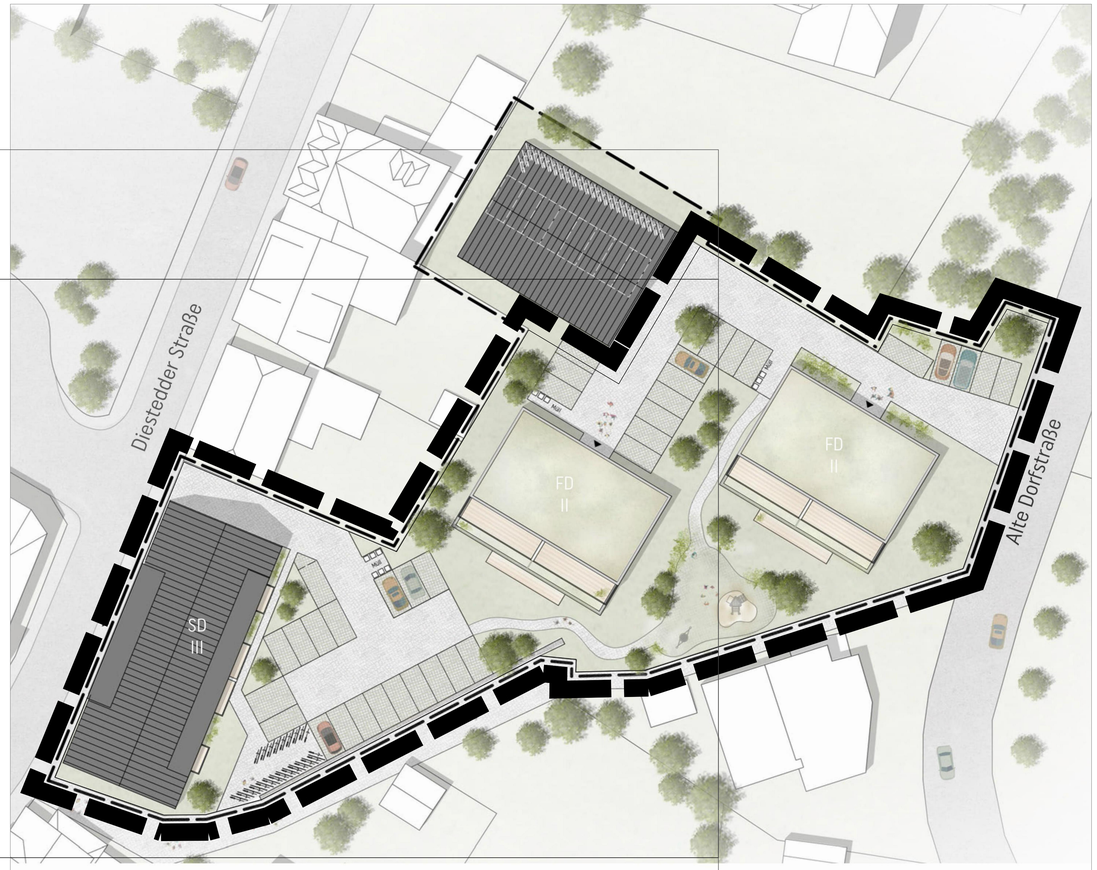
I. Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1 : 500



II. Lageplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans M. 1 : 250



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) und (2) sowie § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet, bedingte Festsetzung

Bedingung:
Gemäß § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet, bedingte Festsetzung

Bedingung:
Gemäß § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Mischgebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 18 bis 20 BauNVO)

2.1 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN - Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Gebäude an der "Diestedder Straße" wird festgesetzt:

TH 80.6 Traufhöhe über NHN: max. 80.6 m

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

FH 86.5 Firsthöhe über NHN: max. 86.5 m

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bestimmt.

Für die zweigeschossigen Wohnhäuser wird festgesetzt:

OK 82.4 Gebäudeoberkante über NHN: max. 82.4 m

WH 79.3 Wandhöhe über NHN: max. 79.3 m

Die Wandhöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses bestimmt.

Der obere Abschluss der Terrassenumwehrung darf eine Höhe von 80.4 m über NHN nicht überschreiten. Die Umwehrung ist die im Zusammenhang mit der Dachterrasse des Staffelgeschosses zu errichtende Brüstung (Absturzsicherung oder Geländer).

2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

GR 340 m² Grundfläche, z.B.: max. 340 m²

Die maximal zulässige Grundfläche der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu errichtenden Hauptgebäude ist für die einzelnen Baufenstern jeweils durch Planeinschrieb festgelegt.

Nebenanlagen
Unabhängig davon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 der BauNVO im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Privaten Grünflächen".

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: maximal 2

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier: 2 bis 3

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

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen sind die jeweils von einer durchgängigen Baugrenze umschlossenen Bereiche. Alle übrigen Grundstücksflächen und damit alle übrigen Flächen im Geltungsbereich sind "nicht überbaubare Grundstücksflächen".

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

Begrenzungslinie einer an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

Ausschließlich im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten dürfen für motorisierte Verkehre (außer E-Bikes) Anschlüsse des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

5. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten

Zufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich im Bereich der entsprechend festgesetzten Bereiche zulässig; ausgenommen davon sind Feuerwehr- und Rettungswege.

6. Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Die festgesetzte Fläche ist als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohner auszugestalten. Die nicht für diese Zwecke oder notwendige Zuwegungen in Anspruch genommenen Teilflächen sind vollflächig zu begrünen - durch Bepflanzungen oder / und durch Anlegen einer extensiv gepflegten Wiesenfläche - und dürfen weder bebaut noch versiegelt werden.

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

Wasserdurchlässige Beläge
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenporiges Pflaster) auszuführen. Dies gilt auch für Fußwege innerhalb des Plangebietes.

Dachbegrünung
Dachflächen, die eine Neigung von weniger als 8° aufweisen, sind vollflächig zu begrünen. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind Dächer bzw. Dachteilflächen, die als Terrassen oder zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden sowie Dachflächen von Zwerchhäusern / -giebeln oder Dachgauben.

Einfriedungen
Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig ausgeführt werden.

8. Geh-, Fahr, und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

9. Baumpflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Standort für die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes

10. Dachform
(§ 12 (3) BauGB)

FD Flachdach (Dachneigung 0° bis 10°)

SD Satteldach (Dachneigung 35° bis 45°)

10. Festsetzungen zum Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche als Grundlage zur Ermittlung des Bau-Schalldämm-Maßes:

LPB II / LPB III — Abgrenzung zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen, z.B. zwischen II und III

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind abhängig von dem für den jeweiligen Raum maßgeblichen und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich. Auf Grundlage des aus obiger Tabelle zu entnehmenden maßgeblichen Außenlärmpegels ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach den Vorgaben der DIN 4109 zu bestimmen. Dabei sind die Anforderungen im Einzelnen unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation und der spezifischen baulichen Verhältnisse festzuvelgen.

Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen:
Im festgesetzten Mischgebiet (Baufeld an der "Diestedder Straße") gilt für die Fassaden, mit Ausnahme der von der "Diestedder Straße" abgewandten Ostseite und sofern dort höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen: Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen.

Terrassen und Balkone:

Auf den im Plangebiet zu errichtenden Terrassen und Balkonen ist die Einhaltung der tageszeitlichen Mischgebietswerte von 60 dB(A) sicherzustellen. Im festgesetzten Mischgebiet dürfen daher in Ausrichtung zur "Diestedder Straße" keine Terrassen oder Balkone errichtet werden.

Ausnahmen:
Bezüglich der vorgenannten Regelungen können Ausnahmen zugelassen werden. Zudem kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

11. Sonstige Planzeichen

11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet

11.2 Grenze der Geltungsbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Alte Schmiede Horstmann" (§ 9 (7) BauGB) und gleichzeitig des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

B. Sonstige Darstellungen

304 — Flurstücksnummer, z.B. 304

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

vorhandene Mauer

22 — vorhandenes Gebäude

vorhandenes Nebengebäude

× 73.03 — vorhandene Höhenlage des Geländes oder auch der Fahrbahn in Metern über Normalhöhennull, z.B. 73.03 m ü. NHN

FH 84.33 / WH 80.06 — Wand- und Firsthöhen der dem Plangebiet benachbarten Gebäude, z.B. Wandhöhe 80,06 und Firsthöhe 84,33 m ü. NHN

7.3 — Bemaßung in Metern, z.B. 5,0 m

C. Hinweise

Bodenauffälligkeiten:

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 dem Bauamt der Gemeinde Lippetal als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02923 - 980 240 oder -241) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 93750 / Fax: 02761 – 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 17 DSchG NW).

Kampfmittel: Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. Es ist darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Lippetal (Tel.: 02923 – 980 207, außerhalb der Dienstzeiten: Polizei 110) zu verständigen.

Altlasten: Grundsätzlich gilt für alle Erdarbeiten, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen ist, sofern Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Die Fläche wird dementsprechend im Kataster des Kreises Soest als Altlasten-Verdachtsfläche geführt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, vor einer Neubebauung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest Bodenuntersuchungen durchzuführen und mögliche Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen zu entfernen bzw., falls möglich, zu sichern, um alle Beeinträchtigungen für die künftigen Nutzer auszuschließen. Eine Baugenehmigung wird nur dann erteilt, wenn vom Kreis Soest bestätigt wird, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen aus der ehemals gewerblichen Nutzung ausgeschlossen sind.

Artenschutz / Umweltbelange: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens gem. § 44 BNatSchG durchgeführt (Bearbeitung: Axel Müller, Am Stahlberg 5, 59510 Lippetal, August 2022). Demnach ist zum Schutz europäischer Vogelarten die Baufeldräumung einschließlich des Abbruchs der Gebäude auf den Zeitraum vom 16.09. bis zum 15.03 zu beschränken. Zum Schutz der im Plangebiet vorgefundenen Mehlschwalben sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zusätzliche Brutmöglichkeiten anzubieten und ergänzend dazu ggf. "Schwalbenpfützen" anzulegen. Eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen kann dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden, welcher Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes ist. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

Immissionen: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Normec Uppenkamp (Kapelleweg 8, 48683 Ahaus, Tel.: 02561 449150) ein Immissionsschutz-Gutachten zum auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärm (Nr. I05 0740 22 vom 05.08.2022) durchgeführt. Dem Bericht, der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist, können die Beurteilungsgrundlagen und Berechnungen sowie weitere Informationen entnommen werden.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen (s.a. "Rechtsgrundlagen"), Rechtsnormen (DIN 4109-1) und Gutachten (schalltechnisches Gutachten, Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung), die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind, können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Gemeinde Lippetal während der Dienstzeiten eingesehen werden.

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)

E. Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Der Stand der Planunterlage im beplanten Bereich ist der 13.06.2022. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 13.01.2023 — Im Auftrag:
Kreis Soest – Die Landrätin — gez. Börger
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 20.06.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 19.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippetal, den 23.09.2022

gez. Lürbke
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis zum 11.11.2022 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippetal, den 18.11.2022

gez. Lürbke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Lippetal am 13.12.2022 als Satzung beschlossen worden.

Lippetal, den 17.01.2023

gez. Lürbke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lippetal, den 17.01.2023

gez. Lürbke
Bürgermeister

III. Ansichten als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans M. ca. 1 : 200

A. Ansichten des an der Diestedder Straße geplanten Gebäudes


001 Ansicht Nord, M 1:100


001 Ansicht Süd, M 1:100


001 Ansicht West, M 1:100


001 Ansicht Ost, M 1:100

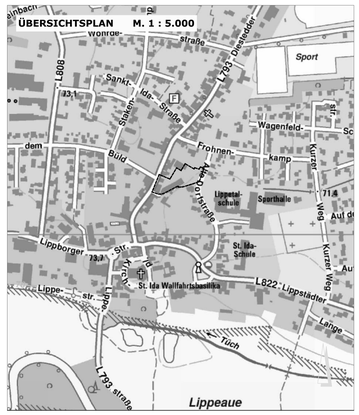
B. Ansichten der beiden geplanten, identischen Gebäude, die von der Alten Dorfstraße aus erschlossen werden


002 & 003 Ansicht Nord, M 1:100


002 & 003 Ansicht West, M 1:100


002 & 003 Ansicht Süd, M 1:100


002 & 003 Ansicht Ost, M 1:100



GEMEINDE LIPPETAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"ALTE SCHMIEDE HORSTMANN"

EINSCHLIESSLICH VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

vielhaber stadtplanung - städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg
Telefon: 02932 - 700 171
E-mail: post(at)vielhaber-stadtplanung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber

Bearbeitungsstand:
04.09.2022
(Korrekturen: 21.09.2022)