

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8 "Wohnanlage im Löttenkamp" Gemeinde Lippetal Ortsteil Hovestadt 1:500 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 22.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, sowie die Erweiterung des Plangebietes am 31.08.2020, im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Lippetal, den 03.09.2020  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 15.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den 25.11.2020  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach § 13 a am 28.06.2021 die erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Lippetal, den 30.06.2021  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den 20.08.2021  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 13.12.2021 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 13.12.2021 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Lippetal, den 18.01.2022  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 17.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lippetal in Kraft.

Lippetal, den 18.01.2022  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 07.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 08.12.2021  
gez. Schwefer  
Offenti. best. Verm.-Ing.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
- 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) in der zurzeit geltenden Fassung.

Stand 10.05.2021

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

#### Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

#### Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Gebäude
- Flächen für:
  - ST 1 Stellplätze mit Nummern
  - Abfallbehälter
  - Terrassen/Balkone
  - F1-1 Fahrrad-Stellplätze mit Nummern
  - Boxen
  - Carports (Rückwand geschlossen)
  - Zufahrten, Erschließungsstraße
  - Graben (Gewässer) mit Gewässerandstrichen
  - Grünanlagen
  - Sichtschutzzaun aus Holz, Höhe 1,8 m

#### Zulässiges Vorhaben / Zulässige Bauliche Anlagen (§ 12 (3) BauGB)

**Vorhaben „Wohnanlage im Löttenkamp“**  
Im Baugebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Haus A) mit 6 Wohneinheiten sowie zweier Mehrfamilienhäuser (Haus B + C) mit je 8 Wohneinheiten zulässig. Im Baugebiet sind insgesamt max. 22 Wohneinheiten zulässig. Die Wohnungsgrößen belaufen sich zwischen 55 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**  
Pro Wohnung unter 60 m<sup>2</sup> ist 1 Pkw-Stellplatz zu errichten. Pro Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 1,5 Pkw-Stellplätze und über 100 m<sup>2</sup> 2 Pkw-Stellplätze zu errichten. Im Baugebiet sind mind. 31 und max. 36 Pkw-Stellplätze herzustellen.  
Pro Wohnung unter 60 m<sup>2</sup> ist 1 Fahrrad-Stellplatz zu errichten. Pro Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 1,5 und über 100 m<sup>2</sup> 2 Fahrrad-Stellplätze zu errichten. Im Baugebiet sind mind. 31 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

Im Anschluss an den Carport (Höhe 3 m, geschlossene Rückwand) ist in nördlicher Richtung ein geschlossener Sichtschutzzaun aus Holz (Höhe 1,8 m) zu errichten.

Flächeninhalte:	990 m <sup>2</sup>
Gesamte Grundfläche der Gebäude inkl. Terrassen:	930 m <sup>2</sup>
Fläche für Zufahrten und Zufahrten	560 m <sup>2</sup>
Fläche für Pkw-Stellplätze	50 m <sup>2</sup>
Fläche für Carports	60 m <sup>2</sup>
Fläche für Fahrradstellplätze	60 m <sup>2</sup>
Fläche für Fahrrad-Boxen	60 m <sup>2</sup>
Fläche für Abfallbehälter	90 m <sup>2</sup>
Fläche für Graben (Gewässer) mit Gewässerandstrichen	290 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1200 m <sup>2</sup>
Fläche des Geltungsbereichs	3930 m <sup>2</sup>

## Zulässige Bauliche Anlagen

Es sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

Bezugsebenehöhe der Gebäude ist die mittlere Geländeoberfläche im Bereich des Hauseingangs. Die Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens befindet sich max. 0,2 m über dieser Bezugsebene. Die Geländehöhen sind für:  
Haus A: 70,40 m ü. NNH2016 (0,20 m + 9,93 m => max. Firsthöhe 80,33 m ü. NNH2016)  
Haus B: 70,15 m ü. NNH2016 (0,20 m + 10,75 m => max. Firsthöhe 81,10 m ü. NNH2016)  
Haus C: 70,55 m ü. NNH2016 (0,20 m + 10,75 m => max. Firsthöhe 81,50 m ü. NNH2016)  
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) um max. 1,5 m überschritten werden.  
Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 11 Nr. 26 BauGB)

- Befestigte Flächen  
Die Befestigung von Zufahrten und Zufahrten, Pkw-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau - beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Sicken-/Drampflaster - herzustellen.
- Ausgleichsmaßnahmen für Feldsperrling und Star  
Auf dem Flurstück 11, Flur 8, Gemarkung Hovestadt sind zehn Obstbäume anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit einer Stammlänge von mind. 7 cm (gemessen 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mind. 10 m betragen. Auf der für die Obstbaumpflanzungen benötigten Fläche von 0,24 ha ist zusätzlich Grünland anzulegen. Es ist Regio-Saatgut zu verwenden, das dem Ursprungsgebiet, Westdeutsches Tiefland mit Unterein Westerbargland und dem Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“ entspricht. Die Regio-Saatgut-Mischung muss zu mindestens 30 % aus Blumen bestehen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für Feldsperrling und Star  
Vor dem Beginn von Geozustellungen im Plangebiet sind auf dem Flurstück 2, Flur 8, Gemarkung Hovestadt zwei Kolonnenkästen für den Feldsperrling und vier Starnischen für den Star in einer Höhe von mind. 2,5 m aufzuhängen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

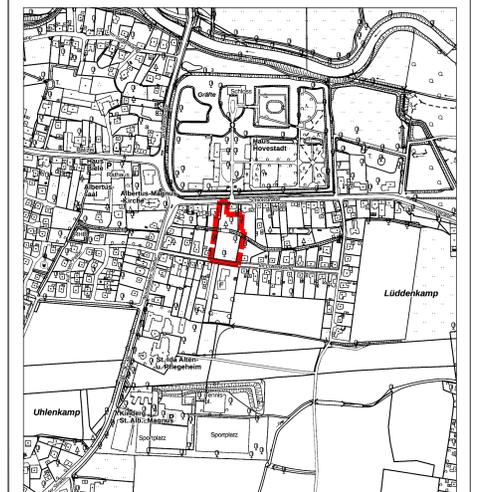
## Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Wohngebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Gebäude wird abgerissen
- Hovestadt Gemarkung
- Flur 6 Flur
- Flurgrenze
- im Löttenkamp Straßennaame
- 70.18 Höhenpunkt mit Höhenzahl
- FM 71.01 Fahrbahnmittle
- KD 71.07 Kanaldeckel mit Höhe
- 5.5 Bemaßung
- WN 75.37 Wand- und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes
- FH 80.44
- Externe Fläche für Artenschutzmaßnahmen

## Hinweise

- 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.
- Artenschutzmaßnahmen:  
• Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Feldsperrling, Giritz, Star sowie von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.  
• Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).  
• Es wird empfohlen, im Baugebiet insektenfreundliches Licht zu verwenden und Fledermauskästen an den Neubauten anzubringen.
- 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 Kampfmitteleinsatz ist über die Gemeinde Lippetal zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendecke, 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.: 027511 93750, Fax: 027511 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).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8  
"Wohnanlage im Löttenkamp"  
einschließlich  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Gemeinde Lippetal Ortsteil Hovestadt  
Blatt 1/2 M 1:500



Übersichtspl./ Geltungsbereich  
Planstand 30.06.2021 M 1: 5000  
Az. 200200-001

impuls3A  
Architekten GbR

Ludwig und Schwefer  
Ökobilbau/Ökobilbau-Vermessungsingenieure  
Feldsperrling 16 Tel.: 02921 3960-0 www.lsw-oe.de  
Geldha 1001 Fax: 02921 3960-33 post@lsw-oe.de

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8 "Wohnanlage im Löttenkamp" Gemeinde Lippetal Ortsteil Hovestadt 1:100 (Blatt 2/2) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 22.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, sowie die Erweiterung des Plangebietes am 31.08.2020, im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Lippetal, den 03.09.2020  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 15.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den 25.11.2020  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach § 13 a am 28.06.2021 die erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Lippetal, den 30.06.2021  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Lippetal, den 20.08.2021  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 13.12.2021 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 13.12.2021 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Lippetal, den 18.01.2022  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 17.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lippetal in Kraft.

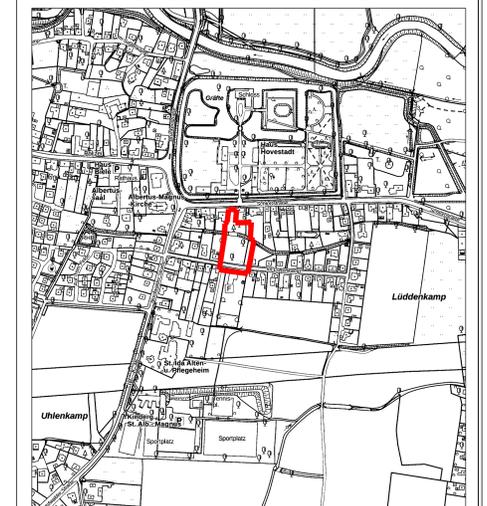
Lippetal, den 18.01.2022  
gez. Lürbke  
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 07.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 08.12.2021  
gez. Schwefer  
Öffentl. best. Verm.-Ing.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8  
"Wohnanlage im Löttenkamp"  
einschließlich  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Gemeinde Lippetal Ortsteil Hovestadt  
Blatt 2/2 Ansichten M 1:100



Übersichtsplan / Geltungsbereich

**impuls3A**  
Architekten GbR

Planstand 30.06.2021 M: 1:5000  
Az. 200200-001

**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Feststellungsbeschluss 18.7.01: 032617/3980-0 www.lis-soest.de  
39800 Soest Fax: 03261 3980-33 post@ludwig-schwefer.de