GEMEINDE LIPPETAL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 4. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG) "Gewerbegebiet"



© Geobasis: Land NRW, 15-05748/2015
Liegenschaftskataster Kreis Soest, 15-05748/2015

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 *24.06.2015* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *26.02.2016* öffentlich bekanntgemacht worden. Lippetal, den *01.03.2016* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *26.02.2016* wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom *15.03.2016* bis *15.04.2016* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *04.03.2016* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Lippetal, den *20.04.2016* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *30.05.2016* Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.06.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *28.06.2016* bis *28.07.2016* öffentlich ausgelegen. Lippetal, den *02.08.2016* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am *01.09.2016* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Lippetal, den *06.09.2016* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *14.10.2016* 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 *18.10.2016* *gez. Lürbke* Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist auf der Liegenschaftskarte des Kreises Soest, Vermessungs- und Katasteramt, erstellt worden Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Soest Antrags-Nr.: 15-05748

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. 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);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

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

GE

GRZ 0,8
GFZ 1,6
II
GHmax. 81,0 m ü.NHN

a

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.

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

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

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 1,6

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

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

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

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Ein-/ Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, ausgenommen Ein- und Ausfahrten für Einsatzfahrzeuge und Rettungskräfte

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer Landschaftshecke, übergelagernd im Gewerbegebiet (GE), siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

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

5

Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1a

443

69,00

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhen in der Straßenachse nach fertigem Ausbau in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Stand Mai 2016

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

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

1.1 Allgemein zulässig sind 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 1.3.

1.2 Ausnahmsweise können 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.

1.3 Unzulässig sind gemäß § 1(5, 6, 9) 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:
  - Verkaufsstellen 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.
  - Verkaufsstellen 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 des § 8(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.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)

a) Als **oberer Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First oder Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhe** um höchstens 3,0 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) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen (siehe B.5) unzulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzflächen ist eine 3-reihige naturnahe, freiwachsende und geschlossene Landschaftshecke aus heimischen, stadtortgerechten Laubgehölzen regionaler Herkunft anzulegen. Innerhalb dieser Baum-/ Strauchpflanzung ist alle 15 m ein Laubbaum 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 2-3-jährig verschult, Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen. Als Baumart wird der Feldahorn (*Acer campestre*) vorgegeben.
Für die Unterpflanzung kommen nachfolgende Baum-/Straucharten mit folgenden Pflanzqualitäten in Frage:
- Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hundsrose (*Rosa canina*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*)
- Anteil dornig/stachelig bewehrter Pflanzen: ein Drittel
- zulässige Pflanzqualitäten: Höhe 50-120 cm, 2-3-jährig verschult, Anpflanzung versetzt, 1 m Pflanzabstand in und zwischen den Reihen (= 1 Pflanze je 1 m²).

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

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

1. Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 5 BauO NRW)

Zaunanlagen sind entlang der L 822 und entlang des Wirtschaftswegs Herzfelder Straße innerhalb der Anpflanzungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (s. B.5) zulässig, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.

2. 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 § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 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 §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761 9375-20 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.

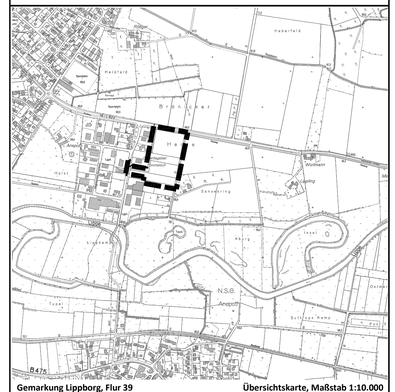
4. Artenschutz:

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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 baubedingten Maßnahmen (z. B. die Räumung des Baufelds) außerhalb der Zeit vom 15.03. bis zum 31.07. eines Jahres durchzuführen.

GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL LIPPBORG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 4. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG)

„Gewerbegebiet“



Gemarkung Lippborg, Flur 39 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 101 cm x 68 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

September 2016

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ro / Ti