

Ö.b.V.I. R. Ludwig / M. Schwefer Feldmühlenweg 18, 59494 Soest
14.08.1995 <950167000/950167100/GFO>

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9-(1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

f/R - Fußweg / Radweg

P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Zu- und Abfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenminister NW vom 31.07.1974)

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Wald

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genäuer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

114 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB, siehe textl. Festsetzung Nr. 7

Grenze des Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahme)

Grenze des Plangebietes, gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Innerhalb der so bezeichneten Grundstücke soll die im Plangebiet erforderliche 1 m hohe Geländeaufschüttung der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche angeglichen werden, siehe auch Hinweis Nr. 3.

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind insbesondere in Ecksituationen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

AUSSENWANDFLÄCHEN

1) Im Geltungsbereich sind Neubauten nur in rotem bis braunem Verblendmauerwerk -ungiasiert, als helle Putzbauten, weiß geschlämmte Kalksandsteinbauten oder als Holzbauten auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15% des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Giebelspitze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

2) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

1) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

2) Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer (35 - 43°) als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.

DREMPEL

Die Drempelhöhe darf max. 70 cm betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenschnittpunkt mit der Außenmauer.

SOCKEL

Die max. zulässige Sockelhöhe beträgt 50 cm, gemessen von der modellierten Geländeoberkante bis zur Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden.

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

1) Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

2) Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30 Dachneigung errichtet werden.

3) Für die Dacheckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

GEBÄUDEHÖHE

Die max. zulässige Baukörperhöhe beträgt 9,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

1) Für die dem öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedigungen der Grundstücke sind Mauern nur als Trockenmauern oder lebende Hecken erlaubt.

2) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

3) Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus max. ein weiterer Stellplatz neben der Garageneinfahrt zulässig.

4) Für die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplatze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (mind. 2 cm breit) etc. auszuführen.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) **Gem. § 23 (5) BauNVO**

a) Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

b) Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

3) **Gem. § 19 (4) BauNVO**

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Laubbäumen sind auf dem Grundstücksraum, ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise sind Standorte des Baums genehmigt wenn Sichtbehinderungen durch Laubbaum zu pflanzen.

b) Pro 300 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstammiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

c) Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In einer Entfernung von 35 m sind zur Herzfelder Straße (L 822) (bezogen auf die Straßenachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse II gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Herzfelder Straße (L 822) einzubauen.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In einer Entfernung von 35 m sind zur Herzfelder Straße (L 822) (bezogen auf die Straßenachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse II gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Herzfelder Straße (L 822) einzubauen.

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lippetal und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15,18 und 25 BauGB liegt ein Ökologischer Fachbeitrag zugrunde. Die Inhalte sind auf das Lippeauenprogramm abgestimmt worden.

3) Der Bodenaushub soll, soweit höhenmäßig im Gelände verwendbar, aufgefüllt und modelliert werden..

4) Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser- bzw. Schwankungsbereich des Grundwassers erstellt werden, sind sie mit einer wasserdichten Wanne zu versehen.

5) Das Plangebiet liegt über einem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerkseigentum der Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
, den

Der Rat der Gemeinde hat am **31.05.1995** nach §§ 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am **11.11.1995** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lippetal , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer
gez. Willenbrink — **gez. Bücker** — **gez. Lammers**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am **22.11.1995** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Lippetal , den

Gemeindedirektor
gez. Susewind

Der Rat der Gemeinde hat am **07.10.1996** nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lippetal , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer
gez. Willenbrink — **gez. Keller** — **gez. Lammers**

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **28.10.1996** bis **28.11.1996** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Lippetal , den

Gemeindedirektor
gez. Susewind

Der Rat der Gemeinde hat am **16.12.1996** nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lippetal , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer
gez. Willenbrink — **gez. Köhler** — **gez. Lammers**

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
(Az.)
Arnsberg , den

Die Bezirksregierung
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Lippetal , den

Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

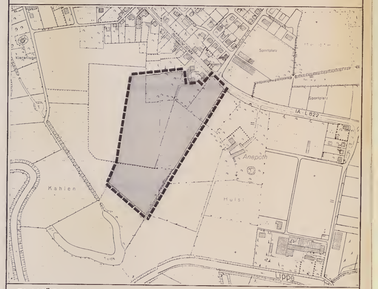
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE LIPPETAL

ORTSTEIL LIPPBORG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

'AUF DEM WEEDELAND'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Okt. '96	
	Jcn. '97	
PL^{GR}	168 x 60	
BEARB.	Ti./ Vi.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

GEMEINDEDIREKTOR

PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN · STADTPLANER
DIPL.ING. FR. WOLTERS · DIPL.ING. H. HEITZER
TELEFON (02941) 66 88 0 · FAX 66 88 88