

Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 2
„Im Erl“

Bestandteile des Bauabgrenzungsplans sind:

- Gemarkung:** Hultrop
Größe des Plangebietes: 0,89 ha
Flur: 3
Flurstücke: 244 (tlw.), 245 (tlw.)

A. Zeichnerische Festsetzungen

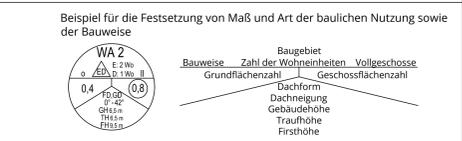


<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 17.02.2021) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den 07.11.2022</p> <p>Die Landrätin Amt für Liegenschaftskataster und Vermessung</p> <p>i. A. gez. Börger</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 31.08.2020 beschlossen, diesen Bauabgrenzungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 27.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Lippetal, den 30.09.2021</p> <p>gez. Lürbke Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.10.2021 bis 06.11.2021 statt.</p> <p>Lippetal, den 12.11.2021</p> <p>gez. Lürbke Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04.2022 bis 16.05.2022 öffentlich ausliegen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wurde am 05.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Lippetal, den 20.05.2022</p> <p>gez. Lürbke Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Diese Planänderung ist gem. § 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 am 20.06.2022 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Lippetal, den 22.06.2022</p> <p>gez. Lürbke Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am 01.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bauabgrenzungsplanänderung in Kraft getreten.</p> <p>Lippetal, den 05.09.2022</p> <p>gez. Lürbke Bürgermeister</p>		

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz-PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
Das 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);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauabgrenzungsverordnung - 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. 1902);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.14.2022 (GV. NRW. S. 490);
Das 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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).
Die im Bauabgrenzungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lippetal, Baumt, Bahnhofstraße 7, 59510 Lippetal einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen



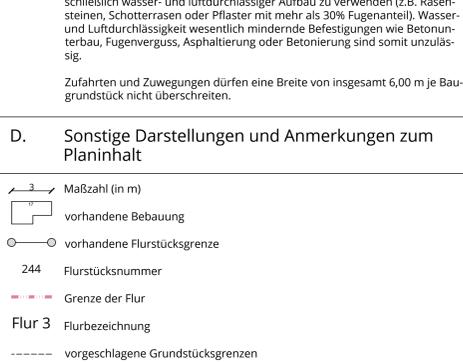
- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauabgrenzungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauGB
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungswesens gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**
maximal zulässige Grundflächenzahl
0,4
maximal zulässige Geschossflächenzahl
II
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
GH 6,5 m
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt beim Flachdach (FD) 6,50 m.
TH 6,5 m
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 6,50 m.
FH 9,5 m
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt geneigten Dach (GD) 9,50 m.
Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) in Meter über NNH
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NNH-Höhe (m. ü. NNH - Normalhöhennull).
Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.

- C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO**
offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB**
Garagen und Carports müssen mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an öffentlichen Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwege) grenzen, dürfen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Begrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern in mindestens 0,50 m Breite vorzusehen.
- C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
D.2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.
D.1 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.
- C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
Lärmschutzwall
- C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungsflächen
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindestrieblzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Fertigstellungszeitpunkt ist gemäß DIN 18916 auszuführen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern hier: Trauerweide mit eingemessener Baumkrone
Bei Abgang der Weide ist im festgesetzten Bereich eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Erhaltung: Baum
Mindestbegrünung auf Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist ein Flächenanteil von mindestens 35 % durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollflächig einzugrünen sowie dauerhaft zu unterhalten.
Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
Je angefangenen 500 m² Baugrundstück sind mindestens ein Obstbaum, heimischer Strauch oder ein Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
Begrünung von Dachflächen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

- C.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Aufschüttungen als Lärmschutz einrichtung bis zu einer Höhe von 5,00 m vorzunehmen.
Zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche hin ist der Wall durch eine geeignete Stützwand abzusichern. Die im Bereich der Walkkante bis zu 5,00 m hohe Wand ist zu begrünen (z.B. durch kletternde oder rankende Pflanzen).
Passive Maßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III= maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV= maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V= maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, aufweisen.
Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.
Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.
- C.11 Zulässige Nutzung nach Eintritt bestimmter Umstände (Baurecht auf Zeit) gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V ist westlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall (siehe unter C.10) vollständig errichtet wurde.
- C.12 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**
GD geneigtes Dach
Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Walms- sowie das Zeltdach zulässig.
FD Flachdach
Dachneigung
Dachneigung max. 42° (beim geneigten Dach)
Dachaufbauten
Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel bzw. Ortsgang einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauen an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Dachaufbauten und Dachschneitten sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig.
Nutzung solarer Energie
Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen maximal 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudedekante / Dachkante ist zu straßenabgewandten Seiten ein Abstand von mindestens 1,50 m sowie zu straßenabgewandten Seiten ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Vorgartenflächen
Die bis zu 5,0 m tiefen Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und zugewandter Gebäudeaußenwand sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Benutzung von Zier-/Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten ist nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Bereiche die als Zuwegung oder als Zufahrt zu Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen genutzt werden sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite aus auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabträger sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
In Vorgartenflächen sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenoberkante zulässig.
Zahl der Stellplätze
Bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.
Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten
Für die Befestigung von Zufahrten und offener Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.
Zufahrten und Zuwegungen dürfen eine Breite von insgesamt 6,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt



Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Überflutungsvorsorge
Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Bodendenkmäler
Im Plangebiet sind im Rahmen einer Prospektion kaiserzeitliche/frühmittelalterliche Befunde erfasst worden, die die Kriterien für ein Bodendenkmal gem. § 2 (5) DsSchG NRW erfüllen. Vor einer Bebauung der Fläche ist in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen eine archäologische Untersuchung und Dokumentation durchzuführen.
Das Benehmen für die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DsSchG NRW kann nur hergestellt werden, wenn im Plangebiet keine relevanten archäologischen Befunde mehr zu Tage treten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfarbungen 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 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 DsSchG NW).

Baugrundverhältnisse
Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse aus Schluffen und Sanden sowie zum Teil aus organischen Auenlehmen und Torf sind überwiegend als schlecht tragfähig mit erheblichem sowie differierendem Setzungspotenzial einzustufen. Vor der Baufeldfreimachung der Baugrundstücke ist eine geotechnische geotechnische Einzelkennung in Bezug auf mögliche Tiefgründungsmaßnahmen (z. B. Pfahlgründungen) durchzuführen. Entsprechende geotechnische Untersuchungen können bei der Gemeinde Lippetal, Bauamt angefordert werden.

Artenschutz
Zum Schutz des Gartitzes sowie weiterer potentiell vorkommender planungsrelevanter Vogelarten sind die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.
Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus nach § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Holzschchnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abwechung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.
Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Zur Minimierung der Anlock- und Fallenwirkung der von den Vorhaben ausgehenden Lichtemissionen wird empfohlen, dass die Fassadengestaltung ohne unnötigen Anstrich von senkrechten Flächen erfolgt und eine Außenbeleuchtung nur bedarfsgerecht eingesetzt wird. Dies verhindert bzw. minimiert negative Auswirkungen auf Insekten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Sicherung und Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze
Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder im Rahmen der Auftragserteilung für den Straßenbau muss sichergestellt sein, dass der zum Erhalt festgesetzte vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird.

Kompensationsmaßnahmen
Das verbleibende externe Kompensationsdefizit von 22,614 Biotoppunkten wird auf Flächen des gemeindeigenen Ökokoontos ausgeglichen.

Kompensationsfläche: Gemarkung Lippborg, Flur 35 Flurstück 197
Gemarkung Lippborg, Flur 36 die Flurstücke 360, 419, 424.

Maßnahme: Quabbereneruierung Lippborg

Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 2 „Im Erl“

Verfahrensstand: Sitzung gem. § 10 (1) BauGB

