Gemeinde Lippetal

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Herbstlinde"

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 544 (Schulstraße);

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 555 (Straße Kirchkamp);

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 127 und 555;

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 156 und 516.

Gemarkung: Oestinghausen
Flur: 3
Flurstücke: 122, 124, 125

Größe des Plangebietes: 0,21 ha

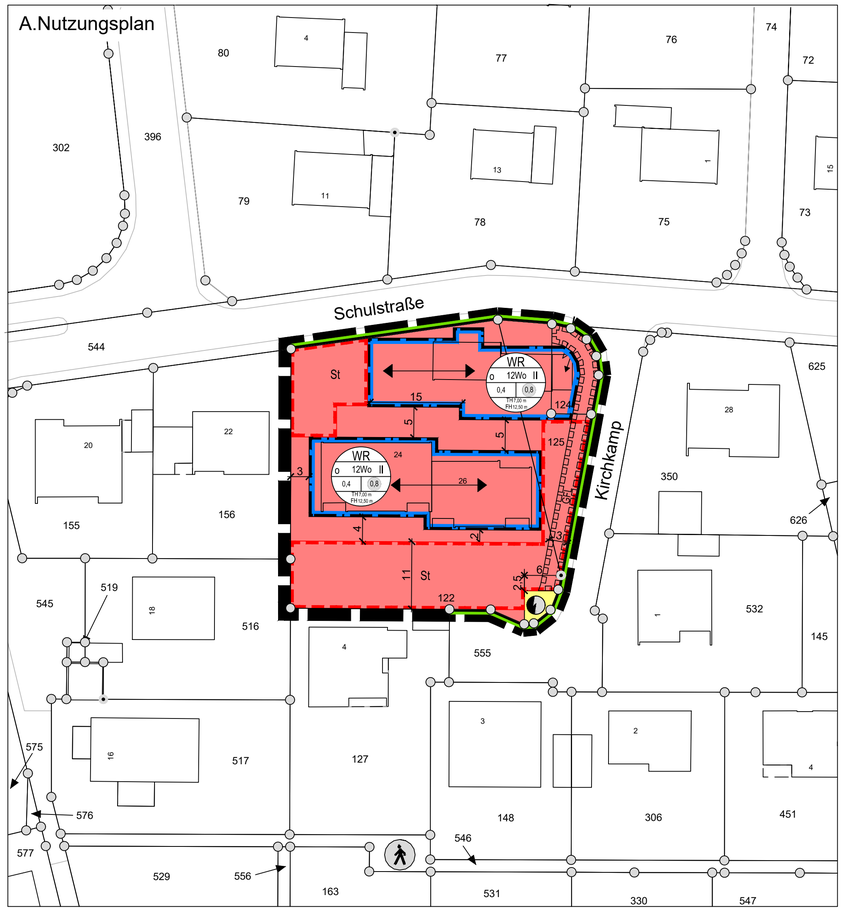
Bestandteile des Bebauungsplanes

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

A.Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 24.08.2017) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 07.12.21 Die Landrätin Amt für Liegenschaftskataster und Vermessung i. A. gez. Börger	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rats der Gemeinde Lippetal vom 16.12.19 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 06.10.20 ortsüblich bekannt gemacht. Lippetal, den 08.10.20 gez. Lürbke	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.20 bis 20.11.20 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.10.20 ortsüblich bekannt gemacht. Lippetal, den 24.11.20 gez. Lürbke
Dieser Plan 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 Lippetal vom 22.03.21 als Satzung beschlossen worden. Lippetal, den 25.03.21 gez. Lürbke	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 05.05.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft. Lippetal, den 10.05.21 gez. Lürbke	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 15.10.20 wird bescheinigt. Lippetal, den 10.05.21 gez. Lürbke

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694);

Das 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);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

§ 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 11 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



Baugebiet	
Bauweise	Zahl der Wohnungen / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe / Firsthöhe	

Reines Wohngebiet -WR- gem. § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 i.V.m. § 1(6) BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

z.B. 0.4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl über das in § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Höchstmaß hinaus ist mindestens in gleichem Flächenumfang durch folgende Maßnahmen auszugleichen:
- Dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Carports oder Nebenanlagen. Die Dachbegrünung ist gemäß der Festsetzung unter Nr. C.10 durchzuführen.
- Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil für offene Stellplätze, Carports und ihre Zufahrten (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengitterplatten).

z.B. (0.8) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,00 m
FH 12,50 m
Höhe der baulichen Anlagen

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen (Dachfirst).

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO zur Bestimmung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die bereits ausgebaute Fahrbahnoberkante der Schulstraße, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Schulstraße mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Gebäudemitte ausgehenden geraden Linie.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

St Flächen für Stellplätze

Offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

12 Wo Die Zahl der Wohnungen wird je Baufeld auf 12 Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

C.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB

Eine Dachbegrünung von Carports hat mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu erfolgen

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Hauptfirstrichtung / Stellung der Hauptbaukörper

Dachform
Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Dachneigung
Für eingeschossige Gebäude ist eine Dachneigung von 38° - 45° zulässig.
Für zweigeschossige Gebäude ist eine Dachneigung von 25° - 32° zulässig.

Dachgauben
Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
Als Länge für Dachgauben ist maximal 1/4 der Dachlänge zulässig. Zur Giebelwand ist ein Mindestabstand von 4,00 m sowie zur Dachtraufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Drempel
Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Drempelhöhe darf bis 0,80 m betragen und wird gemessen an der Gebäudeaußenfläche von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragkonstruktion der Dachhaut.

Zahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze
Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind für Wohngebäude und Wohnheime folgende Anzahl an Pkw-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellplätzen anzulegen:
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, ein Nachweis für Fahrrad-Abstellplätze ist nicht erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) gilt:

	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
für Wohnungen kleiner als 60 m²	1,0 Stellplätze je Wohnung	1,0 Abstellplätze je Wohnung
für Wohnungen von 60 m² bis 100 m²	1,5 Stellplätze je Wohnung	1,5 Abstellplätze je Wohnung
für Wohnungen größer als 100 m²	2,0 Stellplätze je Wohnung	2,0 Abstellplätze je Wohnung

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

28 vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

125 Flurstücksnummer

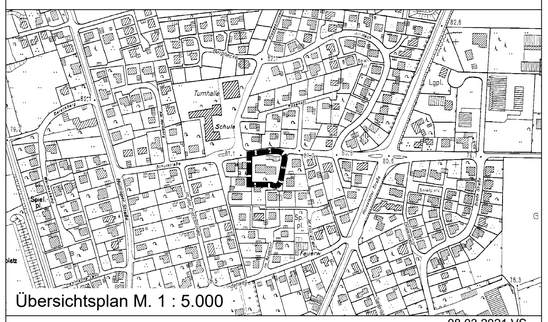
Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
Die Bestandsgebäude oder -garagen sind vor Beginn von Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu überprüfen. Wird bei der Untersuchung kein Besatz festgestellt, sind die untersuchten Strukturen dauerhaft bis zum Zeitpunkt des Abbruchs oder Umbaus zu verschließen oder im Anschluss an die Kontrolle zu entfernen. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

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 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 DSchG NW).

Gemeinde Lippetal

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Herbstlinde"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

08.03.2021 VS

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de