


## Festsetzungen und Zeichenerklärung

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) bis (3) und (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(4) Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Anlagen für Verwaltungen

WA¹ — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(4) Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Anlagen für Verwaltungen

WA² — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen
(4) Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

MI — Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie wie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
(4) Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr. 2
2. Tankstellen

**Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

o — offene Bauweise
(§ 22 (1) BauNVO)

g — geschlossene Bauweise
(§ 22 (1) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

ED — nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

**Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen sind standort-gerechte heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

II — Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

(0.6) — Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

**Anzahl der Wohnungen § 9 (1) N6. 6 BauGB § 9 (1) 2 BauGB**

In den WA-, WA¹,- WA²,und WA³ -Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

**Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**

b mind. 20 m — Mindestmaße für die Breite von Baugrundstücken
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestbreite für Baugrundstücke im WA¹-Gebiet darf 20,00 m nicht unterschreiten.

**Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

**Gestalterische Festsetzungen**

**Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**

**Ortliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NW**

SD — Satteldach

38°-42° — Dachneigung

## Textliche Festsetzungen gem. § 9(1,2 und4) BauGB

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

1. Sichtwinkel (.....)

1.1 Auf der als Sichtflächen freizuhaltenden Flächen dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Masten mit Schildern, deren Unterkante nicht niedriger als 2,50 m ist, sind zulässig.

2. Garagen

2.1 In den WA, und WA²-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen ( Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre auf der Hultroper Strasse verursacht werden, an den lärmzugewandten Seiten mit Fenstern, einschließlich deren Lüftung- und Zusatzeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Die Fensterkonstruktionen müssen mindestens die folgenden Schallschutzklassen in den so gekennzeichneten Flächen enthalten:

Schallschutzklasse 2

## Ortliche Bauvorschriften gem § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1 und 4) BauO NW

1. Dachformen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung beträgt 38° – 42°.

2. Drempel

2.1 Drempel (Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren) sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3. Dachgauben

3.1 Es sind nur stehende Dachgauben zulässig.
3.2 Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der zugehörigen Hauptdachfläche zulässig.
3.3 Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muß mindestens 1,00 m betragen.

## Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

Gebäudebestand innerhalb des Änderungsbereiches

6.50 — Bemaßungen in Meter

Flur 2 — Flur

198 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## Hinweise

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 1261, Fax: 02761 – 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

SCHÄPER UND SANDER
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
59510 LIPPETAL-LIPPBORG · HAUPTSTR. 5 · TEL. 0 25 27 / 2 26 + 6 34 · FAX 0 25 27 / 4 18

# Gemeinde Lippetal
# OT Oestinghausen

## Bebauungsplan Nr. 3A
## –Am Romberg–
## 2. Änderung

M = 1 : 500

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW. 2023) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) – in der gegenwärtig geltenden Fassung – in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S. 132) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –

§ 86(1) u. (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1995 –

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S. 58)

Diese Satzung der Gemeinde Lippetal vom ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach

Die Planunterlage * entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

* Stand: Februar 1997

Soest, 18. Sept. 1997
i.A. Lukes, LKV

KREIS SOEST KATASTERAMT 84

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 12.02.1997 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A –Am Romberg– gem. § 2(1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbebeschlusses erfolgte am 01.03.1997.

Lippetal, 03.03.1997
Gemeindedirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB hat am 13.03.1997 als Bürgerversammlung stattgefunden.

Lippetal, 14.03.1997
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat die gem. § 3(2) BauGB erforderliche Auslegung dieser 2.Änderung dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom am 16.05.97 beschlossen.

Lippetal, 16.05.1997
Gemeindedirektor

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom gem. § 3(2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 18.06.1997 in der Zeit vom 30.06.1997 bis einschließlich 30.07.1997 öffentlich ausgelegen.

Lippetal, 01.08.1997
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat gem. § 10 BauGB diese 2. Änderung des Bebauungsplanes am 24.02.1997 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Lippetal, 01.10.1997
Bürgermeister — Schriftführer

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist am durchgeführt worden.
Die Bereithaltung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A zu jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 14.11.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lippetal, 18.11.97
Bürgermeister