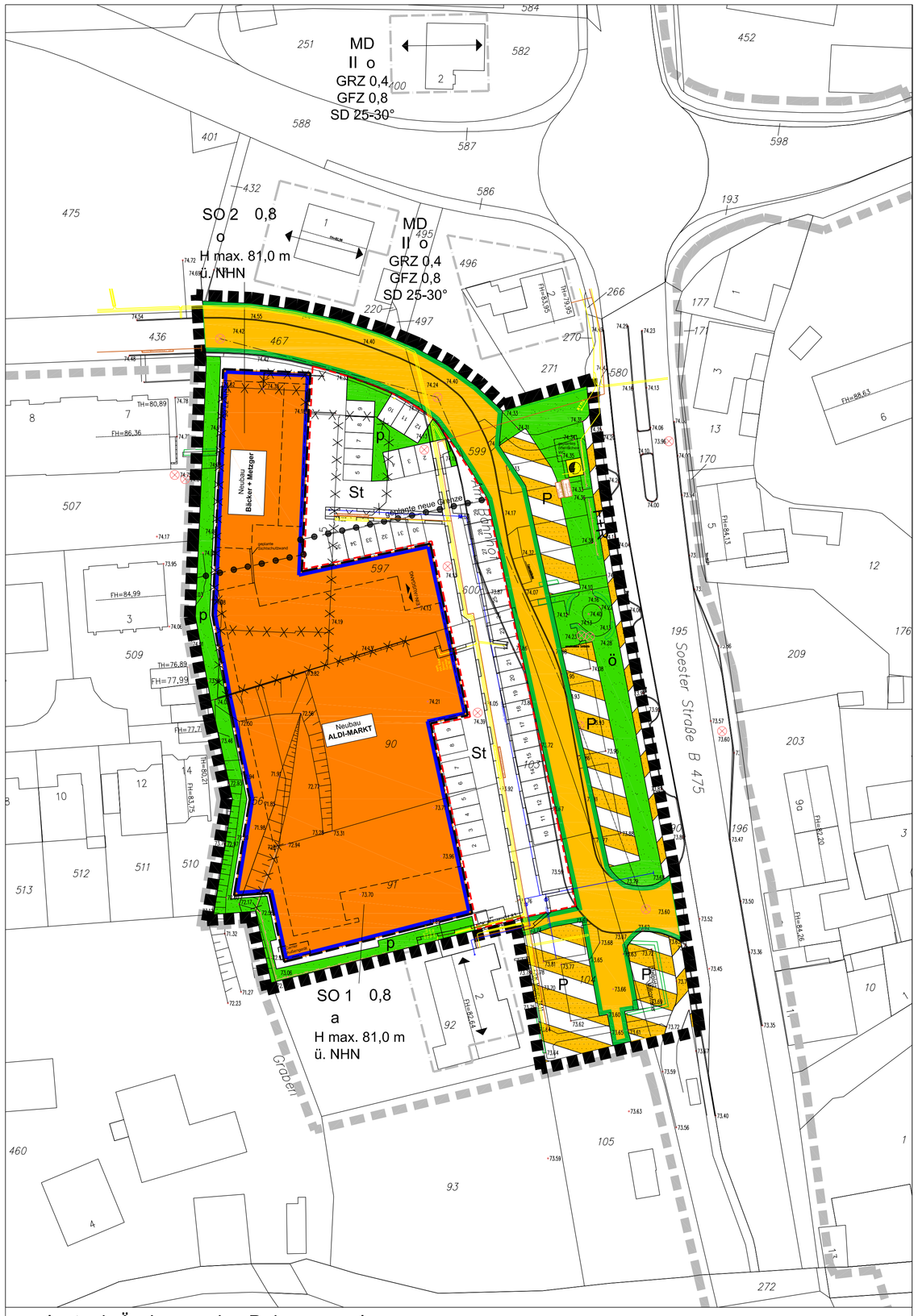
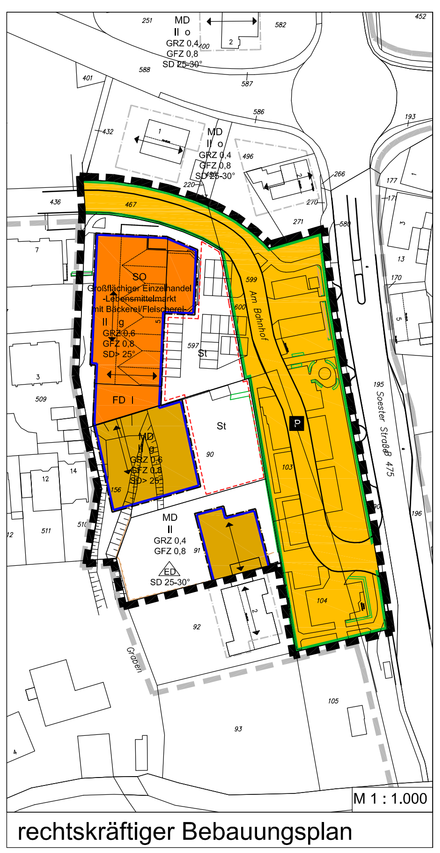


geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes



M 1 : 1.000

rechtskräftiger Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: 29.11.2017) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Geseke, den 20.04.2018

gez. Gurni

Der ö.b.V.I.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippetal, den 17.07.2017

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 01.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB am 19.07.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Bürgerbeteiligung wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippetal, den 11.09.2017

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am 27.11.2017 beschlossen.

Lippetal, den 29.11.2017

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 09.02.2018 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lippetal, den 13.02.2018

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Lippetal, den 20.03.2018

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Lippetal aus.

Lippetal, den 20.04.2018

gez. Matthias Lürbke

Bürgermeister

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 06.12.2017 wird bescheinigt.

Büren, den 20.04.2018

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
gem. § 9 (7) BauGB
gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

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

- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig sind:
1. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

- SO — Sonstiges Sondergebiet -Großflächiger Einzelhandel- gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO

Lebensmittelmarkt mit Bäckerei/Fleischerei und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 890 qm, bei max. 780 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und max. 110 qm Verkaufsfläche der Bäckerei/Fleischerei.

- SO 1 — Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
  Art der baulichen Nutzung: Lebensmitteldiscounter* mit einer max. VK von 1300 qm

* **Definition Lebenmitteldiscounter:** Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebenmitteldiscountern ausmachen. Verkaufsfläche ab 800 qm - 1.300 qm.

- SO 2 — Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung:
  Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel.
  Art der baulichen Nutzung: Bäckerei und Fleischerei mit einer max. VK von insgesamt 200 qm

- 0,8 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- H max. — maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- g — geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- ED — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

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

- öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- P — Parkplatz
- F+R — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- P — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Parkplatz gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- p — private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- ö — öffentliche Grünfläche (i.V.m. txtl. Festsetzung Nr. 10) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für die Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Gestaltungsfestsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

- SD — Satteldach/auch Krüppelwalmdach
- FD — Flachdach
- 25-30° — Dachneigung 25 bis 30°
- > 25° — Dachneigung größer als 25°
- Firstrichtung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen
- 29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- 339.97 — vorh. Geländehöhe
- geplante Bebauung
- zu beseitigende Mauer
- Verortung Stellplätze informell
- 74.24 — Mischwasserkanal mit Kanaldeckel und Kanaldeckelhöhe
- zu beseitigende Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans

II. Textl. Festsetzungen

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

1. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise, Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.
2. Die Gebäudehöhe darf maximal 81,0 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.
3. Ausnahmsweise sind gem. § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO bei der Berechnung der GRZ die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.
4. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5. Einfriedungen
   Entlang der nicht überbauten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgemäßen Laubgehölzen anzupflanzen. Zur Sicherung der Anpflanzungen dürfen Dreht- und Holzzäune in die Anpflanzungen eingesetzt werden. Ausnahmsweise können Sichtschutzanlagen zugelassen werden.
6. Stellplatzbepflanzung
   Für je vier Stellplätze ist ein hochkroniger einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen.
7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zusammenhängend mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Gestaltungsfestsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

8. Bei den festgesetzten Satteldächern mit 25 bis 30° Neigung sind Kniestöcke (Drempel) bis zu 0,50m zulässig.
9. Im Planbereich sind nur Bauwerke zulässig, die mit dem Boden festverbunden sind.

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

10. Auf den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:
    - Anlegen von Fuß- und Radwegen
    - öffentliches WC bis zu einer Größenordnung von max. 25 qm
    - gestalterische Elemente wie bspw. die vorhandene Brunnenanlage
    - eine Werbetafel bis zu einer absoluten Höhe von 6 m

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt von K_{PA} = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
12. Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) auf den 28 vorgegebenen Stellplätzen zulässig (Parkplätze Nr. 2 bis 29 direkt vor dem Aldi-Markt auf dem privaten Grundstück; siehe auch Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung).
13. Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22:00 - 06:00 Uhr von Kunden sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des ALDI-Marktes auf den 28 vorgegeben Stellplätzen zulässig (Parkplätze Nr. 2 bis 29 direkt vor dem Aldi-Markt auf dem privaten Grundstück; siehe auch Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung).

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 führt zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 3.359 Biotopwertpunkten.

Der Kompensationsbedarf kann vollständig durch die bereits geplanten Renaturierungsmaßnahmen an der Quabbe im Ortsteils Lippborg nachgewiesen werden.

Die naturnahe Umgestaltung der Quabbe erfolgt auf einem 680 m langen Abschnitt in der Gemarkung Lippborg auf dem Flurstück 197, Flur 35 und den Flurstücken 360 und 412, Flur 36. Auf einer Fläche von ca. 3,5 ha werden der Gewässerverlauf um 300 m verlängert sowie Acker und Intensivgrünland zu extensiven Grünlandflächen entwickelt. Diese Kompensationsmaßnahme dient der ökologischen Verbesserung zur Erreichung eines guten ökologischen Potenzials gemäß den Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und zur Erreichung der Ziele nach § 27 (2) des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

IV. Hinweise

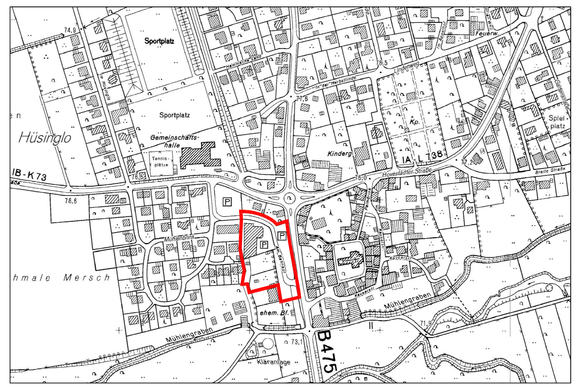
1. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542, Fax 02761/937520, Email: melanie.roering@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 (4) Denkmalschutzgesetz NW).
2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

   Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für das Große Mausohr und die Zwergfledermaus auszuschließen, ist vor den Abbrucharbeiten daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

   Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Änderungen	Datum	Projektl. / gez.
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
-----	416-002-00-B4-01-01-00

Ausfertigung

Gemeinde Lippetal
Bahnhofstraße 7
59510 Lippetal

N W O S

Plotname 416-002-00-B4-01-01-00.plt	Auftraggeber
Datum 20.04.2018	Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG
Blattgröße L/E 0,85 / 0,72	Hohewardstraße 345-349
NPI 0,64	45699 Herten
Projektleiter: Ca gez.: Va	
Maßstab 1:500	Projekt: Bebauungsplan Nr. 7 "Am alten Kleinbahnhof"
Interne Grundlagen-Nr. 1) — 2) — 3)	Planinhalt: 4. Änderung

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50