

# A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

= **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß Abs. 2

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nicht zulässig sind:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

**SO**  
Kur 1

**Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. Kurheime, Kultureinrichtungen, Kurhäuser,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Läden,
5. Stellplatzanlagen,

**SO**  
Kur 2

**Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. Kurheime, Kultureinrichtungen, Kurhäuser,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Läden,
5. Stellplatzanlagen,
6. Wohnungen.






# MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## gemäß §§ 16 - 21a BauNVO

- 0.3** = Grundflächenzahl  
Für die Berechnung der GRZ sind nur die Flächen oberirdischer Anlagen maßgebend.
- Die GRZ von 0,3 innerhalb des SO Kur 1-Gebietes ist nicht auf die dargestellte Stellplatzfläche anzuwenden. Hier kann für die Anlage eines zentralen Parkplatzes das Höchstmaß der GRZ = 0.8 gem. § 19 (4) BauGB ausgenutzt werden.
- Innerhalb des SO Kur 2-Gebietes kann ausschließlich für die Anlage eines unterirdischen Tiefgaragengeschoßes eine GRZ = 0.6 ausgenutzt werden.
- III** = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- II** = Zahl der Vollgeschoße -zwingend-
- II - III** = Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstgrenze
- TH** = maximale zulässige Traufhöhe  
gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Bei Flachdächern max. zulässige Ortganghöhe  
Für die Grundstücke entlang der Promenade (Quellenstraße) kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses eine maximale Traufhöhe von bis zu 7 Metern zugelassen werden.
- FH** = maximale zulässige Firsthöhe  
gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Daches.
- SH** = maximale zulässige Sockelhöhe  
gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.
- Bezugshöhe:  
Als Geländeoberfläche wird die Höhe der Fahrbahnmitte der vor dem Baugrundstück vorgelagerten Baustraße zuzüglich 0,20 m festgelegt.  
Für die Grundstücke entlang der „Promenade“ wird als Bezugshöhe die Höhe der Promenade = 75.80 m ü. NN festgelegt.
- 6 WO** = maximale Anzahl der Wohnungen

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

### gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

- a** = abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, für Anbauten an das Therapiezentrum sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig
-  = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
-  = überbaubare Grundstücksfläche
-  = Baulinie:  
Von der Baulinie kann nur im Erdgeschoss abgewichen werden, wenn dies der Vergrößerung für die Fläche der Außengastronomie dient.
-  = Baugrenze

# ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN UND STELLPLATZBEGRÜNUNG

## gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

St/Tg

- = Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze um 1,50 m überschritten wird. Auf Baulinien dürfen keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.  
Der Zufahrtsbereich zwischen bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen bzw. Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Die Breite der Zufahrten darf je Grundstück max. 5,00 m betragen.

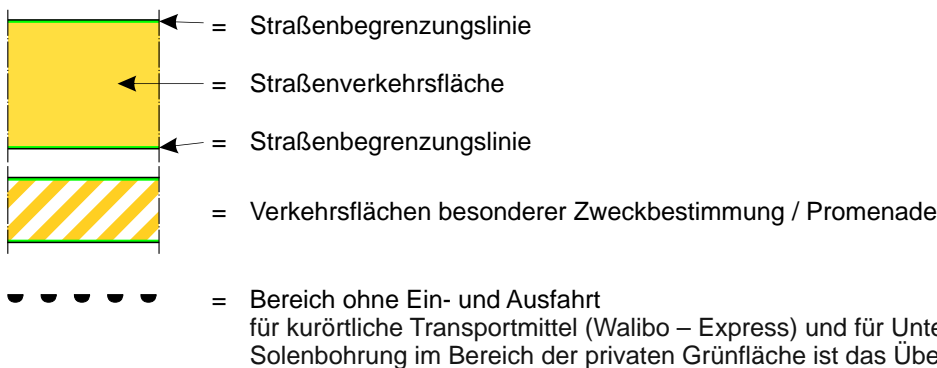
Stellplätze und Tiefgaragen sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Alle oberirdischen Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Ab einer Größe von 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Dächer von Tiefgaragen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

## VERKEHRSFLÄCHEN

### gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



F 1

#### Fußgängerbereich – Promenade 1

zulässige Nutzung nur durch:

Fußgänger,  
Radfahrer,  
kurörtliche Transportmittel z.B. Walibo - Express,  
Öffentlicher Personennahverkehr,  
Anliegerverkehr,  
Rettungsfahrzeuge,  
Außengastronomie.

Innerhalb der Fläche sind keine Stellplätze zulässig.

F 2

#### Fußgängerbereich – Promenade 2

zulässige Nutzung nur durch:

Fußgänger und Außengastronomie.

F 3

#### Fußgängerbereich

zulässige Nutzung nur durch:

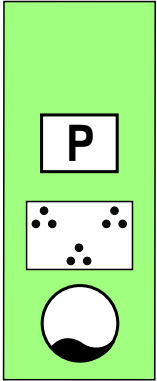
Fußgänger und Radfahrer.

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



= Trafostation

## GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



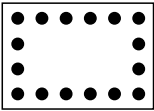
= Grünfläche

= Private Grünfläche

= Parkanlage

= Solequelle

## FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄU- CHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



= Innerhalb der Fläche sind standortgerechte Bäume zu erhalten.



= Zu erhaltende Bäume

Die DIN 18920 ist zu beachten und einzuhalten.

Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in höchstmöglichem Abstand zum Kronentraufbereich zu verlegen.

Baustellenzufahrten sind außerhalb der Kronentraufbereiche anzulegen.

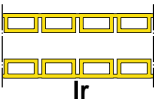
## SONSTIGE PLANZEICHEN



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



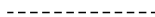
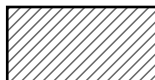
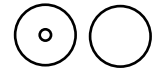
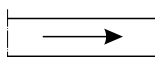



= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.



= Die mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	= Flurgrenze
	= vorhandene Flurstücksgrenze
	= vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	= vorhandene Gebäude
	= vorhandene Bäume
	= Wasserlauf
	= Böschung

## C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

### 1. Dächer

#### Dacheindeckung:

Dachflächen sind mit Dachpfannen in roter bzw. rotbrauner Farbe und unglasierten Oberflächen einzudecken.

Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden.

#### Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf je Dachseite bzw. Dachabschnitt 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

#### Dachformen:

SD	= Satteldach
ZD	= Zeltdach
WD	= Walmdach
FD	= Flachdach
MD	= Mansarddach
= > 30°	= Mindestdachneigung

### 2. Fassaden

Für die Außenwände aller Gebäude dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

- Rauh- und Feinputz in weißer Farbe bzw. in den RAL-Farben 1013 (Perlweiß), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß)

- Vormauerziegel weiß oder weiß geschlämmt

- Kalksandstein naturbelassen oder weiß geschlämmt.

Im Bereich des Sockels kann die Fassade in einer Höhe bis zu 0,50m mit Klinkern oder Natursteinen verkleidet werden.

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

### 3. Stellplätze / Zufahrten, Feuerwehrumfahrten

Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand).

### 4. Private Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

## **5. Einfriedigungen**

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedigungen zulässig:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Promenade:

Im Vorgartenbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m.

Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.

Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölzen zu verwenden.

Im sonstigen Grundstücksbereich:

Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind innerhalb der Heckenanpflanzungen zulässig.

Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölzen zu verwenden.

Für die Einfriedigung zu angrenzenden Grundstücken sind nur transparente Metallgitter, Maschendraht- und Holzstabzäune sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Mauern und Holzgeflechtzäune sind als Einfriedigung unzulässig.

## **6. Müllbehälter**

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen abzuschirmen.

Ständige Standorte für Müllbehälter müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **7. Werbeanlagen**

Innerhalb des Planbereiches sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf die Betriebe (Stätte der Leistung) im Planbereich hinweisen. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen mit leuchtenden, grellen und fluoreszierenden Farben sowie Werbeanlagen mit störend grellem Neonlicht, mit Blink- oder wechselndem Licht (z. B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht und laufender Schrift) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die durch farbige Beleuchtung in den öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf die benachbarten Wohngebäude und Kuranlagen störend wirken, sind nicht zulässig.

Auf dem Gebäude sind Werbeanlagen nicht zulässig.

# **D. HINWEISE**

1. 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
2. Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination - u. a. zu erkennen am Geruch oder Verfärbung der natürlichen Bodenbeschaffenheit - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.
3. Bei der Bebauung der Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen und Vorkehrungen erforderlich werden, die mit zusätzlichen Kosten für die Bauherren verbunden sind.
4. Altlasten / Kampfmittel  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.
5. Artenschutz  
Die vorgesehene Rodung von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 14. März durchgeführt werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Landschaftsschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.
6. Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sowie die Liste der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) des statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2008) werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt bereitgehalten.