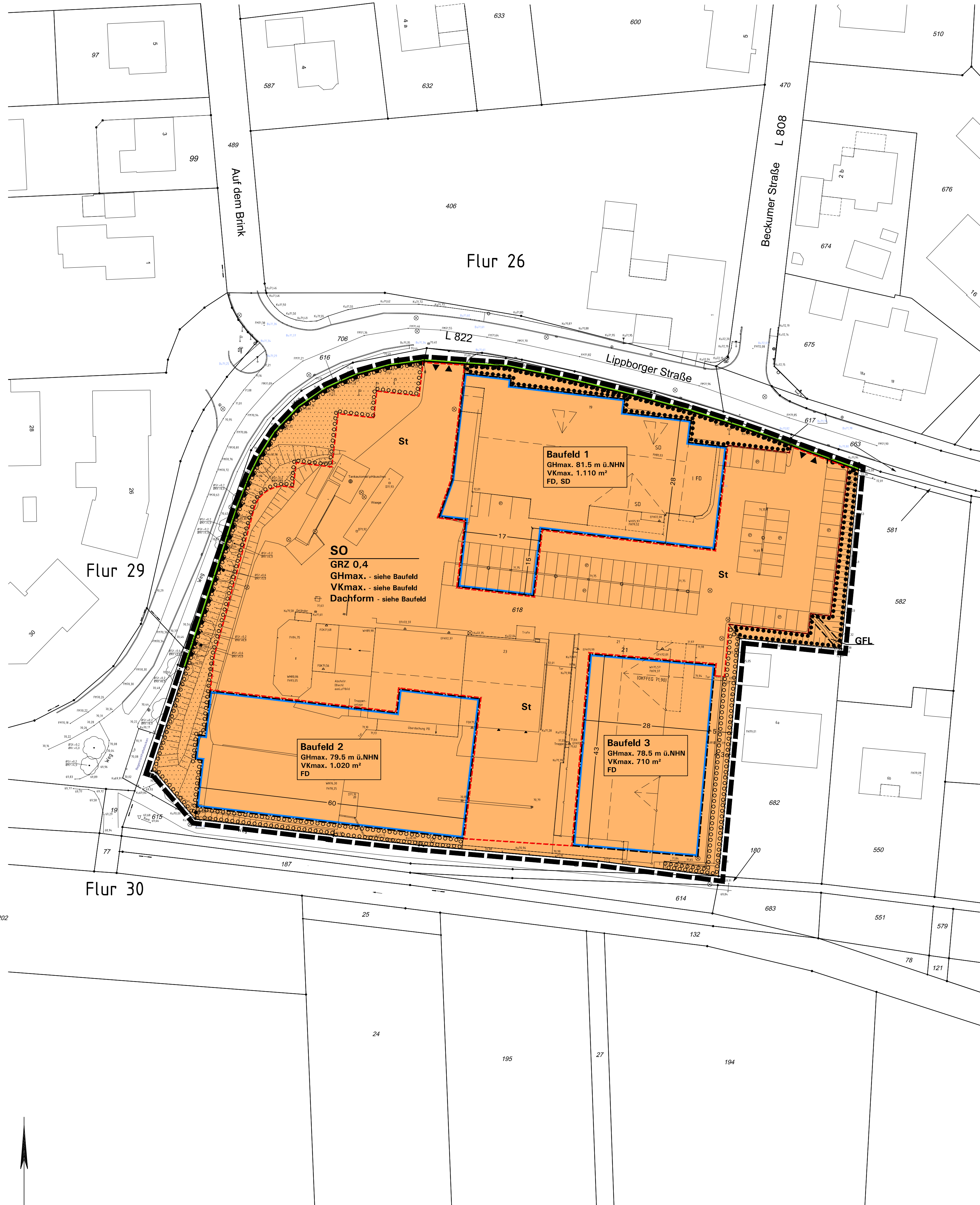


GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD
BLATT 1:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BaunVVO), d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntMVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet SO groß- und kleinflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO) mit vorhabenbezogener Konkretisierung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4
3. Überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
4. Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vorhandene Geländehöhen in Meter über NNH (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefel, 12/2023)
Vorhandene Bäume (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefel, 12/2023)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)
1.1 Sondergebiet SO groß- und kleinflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO mit vorhabenbezogener Konkretisierung
a) Baufeld 1 – Zweckbestimmter Einzelhandel für den Landwirtschafts-, Garten- und Heimtbedarf sowie Lebensmittelhandel
b) Baufeld 2 – Zweckbestimmter Einzelhandel
c) Baufeld 3 – Zweckbestimmter Einzelhandel Drogerie

Die in Lippetal nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der Lippetaler Sortimentsliste (s. Punkt F).

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ
3. Überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
3.1 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen in Bereichen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB
3.2 Stellplatzanlagen sind im Sondergebiet SO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB
4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Anpflanzung von Bäumen: Auf dem Vorhabengrundstück sind mindestens 17 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 Erhalt der vorhandenen Bepflanzung: Die innerhalb der festgesetzten Erhaltungsfläche vorhandene bodendeckende Bepflanzung ist mindestens zu erhalten.
4.3 Erhalt der vorhandenen Laubbäume und ergänzende Pflanzung von bodendeckenden Pflanzen: Die innerhalb der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche gemessenen Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4.4 Anpflanzung von Schnitthecken sowie Ergänzung durch bodendeckende Pflanzen: Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze eine einreihige, geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Laubböhlen anzupflanzen; Pflanzdichte mindestens 3 Pflanzen je qd Meter.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften

- 1. Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 18°-25° sowie Flachdach (FD). Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2 Gestaltung von Werbeanlagen:
a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
b) Werbeanlagen an Gebäuden sind innerhalb der Gebäudeoberkante unzulässig.
c) Werbeanlagen in den Baufeldern 2 und 3 sind an der jeweils südlichen Außenfassade unzulässig.

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften
- Eine weitere Konkretisierung der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sortimentsliste für die Gemeinde Lippetal („Lippetaler Liste“)

Table with 2 columns: Zentrumrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Drogenware, etc.) and Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Kfz, Caravan, etc.).

G. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten: Nach Betriebsstilllegung wird die im Plangebiet vorhandene Tankstelle als altlastverdächtig eingestuft...
2. Kampfmittel: Kampfmittelreste können nie völlig ausgeschlossen werden...
3. Bodenfunde: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde...
4. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren...
5. Artenschutz: Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Sinne der Vorsorge folgende Maßnahmen formuliert...

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken...

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“

Map of the site area showing streets, building footprints, and planning boundaries. Includes title block with project details: GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD, BLATT 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28, Entwurf Dezember 2024, Projektplanung: August Schomacher, etc.

Table with 6 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Veröffentlichung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung, Planunterlagen. Each cell contains a summary of the process steps.