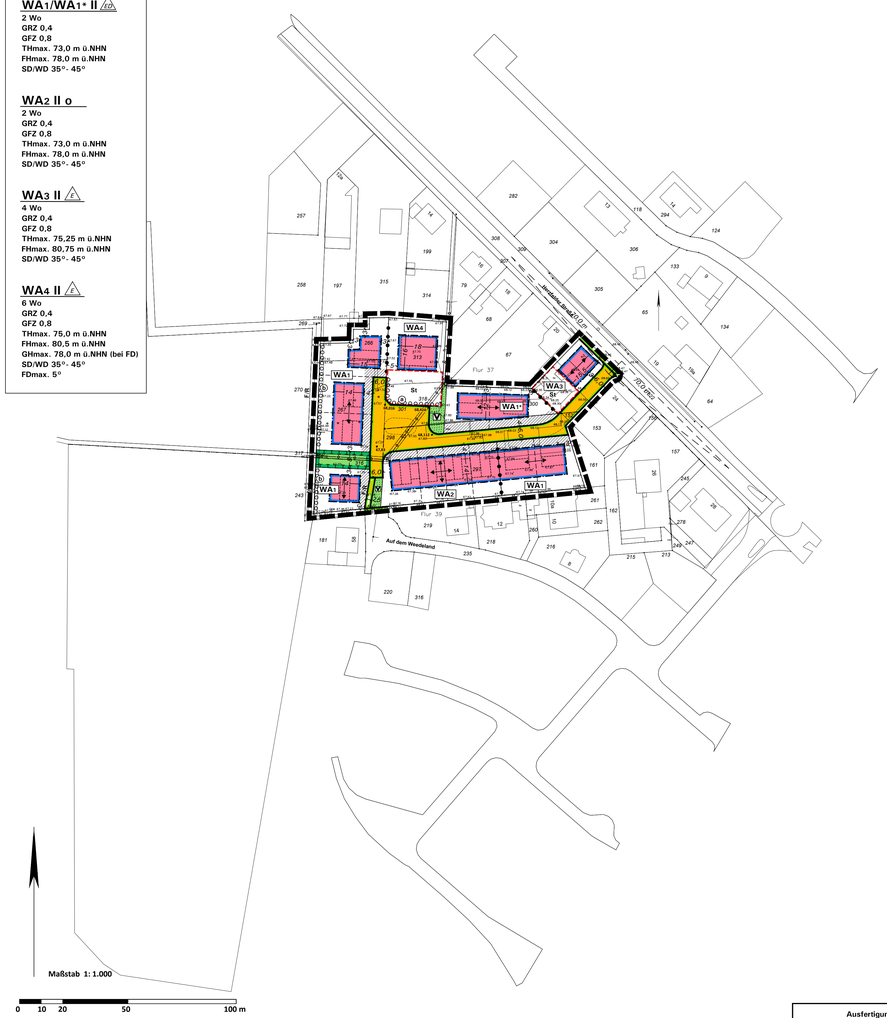
GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL LIPPBORG:
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"Hülst"

WA1/WA1* II E/D
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 73,0 m ü.NHN
FHmax. 78,0 m ü.NHN
SD/WD 35°- 45°

WA2 II o
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 73,0 m ü.NHN
FHmax. 78,0 m ü.NHN
SD/WD 35°- 45°

WA3 II E
4 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 75,25 m ü.NHN
FHmax. 80,75 m ü.NHN
SD/WD 35°- 45°

WA4 II E
6 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 75,00 m ü.NHN
FHmax. 80,5 m ü.NHN
GHmax. 78,0 m ü.NHN (bei FD)
SD/WD 35°- 45°
FDmax. 5°



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. 2023 I Nr. 394);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 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);

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 235);

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).

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

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB), hier: z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2 Wo

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1:

THmax. 70,0 m ü.NHN — Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 70,0 m ü. NHN

FHmax. 78,0 m ü.NHN — Maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 78,0 m ü. NHN

GHmax. 78,0 m ü.NHN (bei FD) — Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern: Höchstmaß, hier z. B. 78,0 m ü. NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — Offene Bauweise

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sowie Garagen/Carports, siehe textliche Festsetzungen D.3.2 und D.4.3

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze und Carportanlagen (Garagen unzulässig) in den Teilflächen WA3 und WA4, siehe textliche Festsetzung D.3.4

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R — Fuß-/Radweg sowie Notzufahrt für Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge, öffentlich

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung D.4.1

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V — Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8. Pflanzgebot sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Hecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- a — Pflanzfläche a: geschlossene Buchenheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.4
- b — Pflanzfläche b: geschlossene Laubheckenpflanzung, vorhandener standortgerechter Bestand kann angerechnet werden, siehe textliche Festsetzung D.4.5

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

+3+ — Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO I.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. E.1

SD 35°- 45° — Satteldach (SD), mit 35°bis 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)

WD 35°- 45° — Walmdach (WD), mit 35°bis 45° Dachneigung

FDmax. 5° — Flachdach (FD), mit 0° bis 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

14 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

442 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

— Vorgeschlagenes Bebauungskonzept (unverbindlich)

— Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

+^50 ^^150 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Georg Henkelmann, 04/2024)

+ 68,112 + 67,83 — Höhen der Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst", Ingenieurbüro W. Sowa, Stand 10/2024 (unverbindlich): Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4(1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4(3) BauNVO Nrn. 4, 5 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) WA1/WA1*: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

b) WA2: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zugelassen werden.

c) WA3: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude.

d) WA4: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Traufe-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1/WA1*, WA2 und WA3. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte:

Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

In der Teilfläche WA4 kann die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Außerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. Ä. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO:

a) Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie Zugänge und Zufahrten.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Sichtfelder (§9 (1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carportanlagen und Garagen in den Teilflächen WA3 und WA4: Gemäß § 12(6) BauNVO sind Stellplätze und Carportanlagen in den Teilflächen WA3 und WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen zulässig. Garagen sind in den Teilflächen WA3 und WA4 unzulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Anlage naturnaher Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Maßnahmen:

- Fachgerechte Anlage naturnaher, ökologisch wertiger Rückhaltebereiche bzw. Mulde zur Regenrückhaltung (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren).
- Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.
- Ein Ausleuchten der Flächen ist unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Verkehrs- und allgemeine Sicherheitsmaßnahmen.

Hinweis: Die aufgeführten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und ggf. anzupassen.

4.2 Extensive Flachdachbegrünungen auf Hauptgebäuden, Garagen und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

4.3 Pflanzgebot im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen: Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.4 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche a gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Gehölze als geschlossene, einreihige Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Zu- und Abfahrten, Durchgänge und Einfriedungen.

4.5 Pflanzung einer einreihigen Laubhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche b gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche b sind standortgerechte Gehölze als geschlossene, mindestens einreihige Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m anzupflanzen; vorhandener standortgerechter Bestand kann ergänzt und entsprechend angerechnet werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (z. B. bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).* Innerhalb der Teilfläche WA1* sind Dachgauben und Balkone mit Ausrichtung zum nördlich angrenzenden Grundstück (Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstück 67) unzulässig.

c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.2e)) sind ausdrücklich zulässig.

e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:

- **Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- **Geneigte Dachflächen (Steildächer)** ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen: Die Doppelhaushälften/Hausgruppeneinheiten eines Doppelhauses/einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur als standortgerechte Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten.

Vorschläge für Heckengehölze: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Feldahorn (Acer campestre)
Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Laubbäume an, können diese angerechnet werden.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1/WA1*, WA2, WA3 und WA4: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Da Kampfmittelfunde nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Bodenfunde:

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, Fossilien) 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dies betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Artenschutz:

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Stelzig: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst" Gemeinde Lippetal, Soest, September 2024) ist das geplante Vorhaben *„aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn*

- *die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03 bis 31.07 stattfinden,*
- *vom 01.03 bis 30.09. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden,*
- *Gehölzfällungen zum Schutz von Fledermäusen nur bei Tageshöchsttemperaturen von >10° C stattfinden,*
- *Das Wohn- und ehemalige Geschäftsgebäude im Plangebiet vor einem möglichen Abriss untersucht und ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann."*

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann beim Bauamt der Gemeinde Lippetal (Bahnhofstraße 7, 59510 Lippetal) eingesehen werden (Details siehe dort).

Die Artenschutzbelange sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA1/ WA1*	THmax. 73,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	4,50 m
	FHmax. 78,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	9,50 m
WA2	THmax. 73,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	4,50 m
	FHmax. 78,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	9,50 m
WA3	THmax. 75,25 m ü. NHN	68,75 m ü. NHN	6,50 m
	FHmax. 80,75 m ü. NHN	68,75 m ü. NHN	12,00 m
WA4	THmax. 75,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	6,50 m
	FHmax. 80,50 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	12,00 m
	GHmax. 78,00 m ü. NHN	68,50 m ü. NHN	9,50 m

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratsbeschluss vom ..... übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am ..... beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom .....

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lippetal, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

..... (bzgl. Bebauung)

..... (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometr