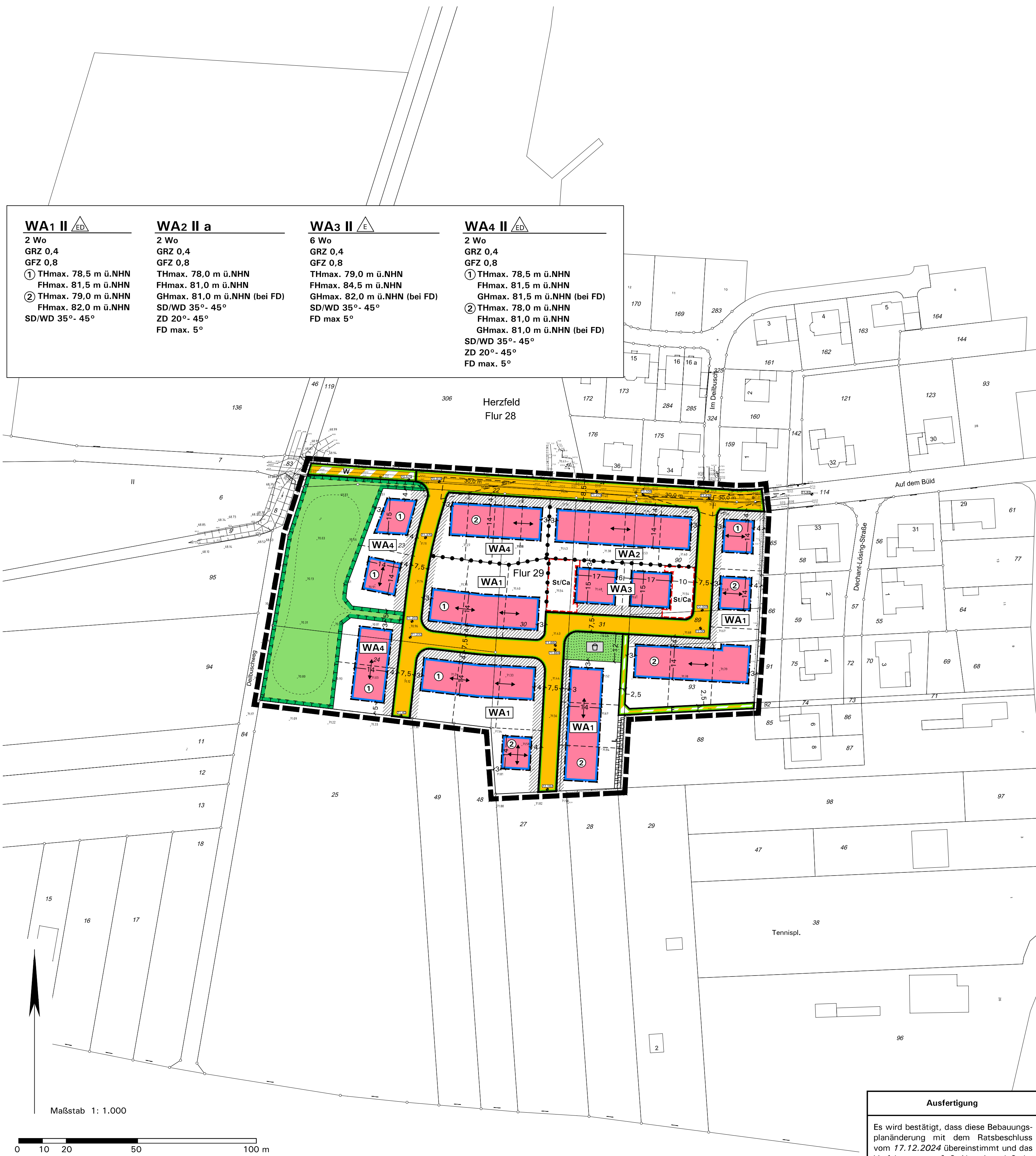


GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD: BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"Westermersch"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(1) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am 11.09.2023 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 21.03.2024 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.03.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2024 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 24.06.2024. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.08.2024 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 02.09.2024 bis 04.10.2024 öffentlich ausgelegt.	Dieser Beschluss wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen. Januar 2024 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand - (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 19.02.2025 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.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: Januar 2024 (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand - (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Soest, den 20.01.2025 gez. Schwefler Özvi Ludwig und Schwefler
Lippetal, den 29.03.2024 gez. Lürbke Bürgermeister	Lippetal, den 22.05.2024 gez. Lürbke Bürgermeister	Lippetal, den 23.10.2024 gez. Lürbke Bürgermeister	Lippetal, den 19.12.2024 gez. Lürbke Bürgermeister	Lippetal, den 04.03.2025 gez. I. V. Goldstein Bürgermeister	

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 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

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

WA	2 Wo
GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 79,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°	2 Wo GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 81,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°
GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 79,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°	2 Wo GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 81,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°
GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 79,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°	2 Wo GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 81,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°
GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 79,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°	2 Wo GRZ 0,4 GRZ 0,8 ① THmax. 78,5 m ü.NHN FHmax. 81,5 m ü.NHN ② THmax. 81,0 m ü.NHN (bei FD) SD/WD 35°- 45° ZD 20°- 45° FD max. 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Ludwig und Schwefler, 01/2024)
Geplante Straßenausbaubahnen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“ gemäß Lageplan Straßenbau, Ingenieurbüro W. Sowa, Stand 05/2024 (unverbindlich): Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)	

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:
Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4(1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude;
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauNVO zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - 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:
 - Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
 - WA1 und WA4: Zulässig sind in diesen Teilflächen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte zugelassen werden.
 - WA2: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
 - WA3: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Trauf-, First- und Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4. 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 (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) respektive Firstspitze (Zeltdach) oder bei Flachdächern der oberste, nicht aufgedehnten Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
Maximal zulässige Firsthöhe oder Gesamthöhe: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) respektive Firstspitze (Zeltdach) oder bei Flachdächern der oberste, nicht aufgedehnte Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
 - Ausnahmeregelungen nach § 3(11) BauGB:
In den Teilflächen WA2, WA3 und WA4 kann die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden.
 - 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)
 - 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.
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO:
 - 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.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich 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 Gehölen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
 - 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).
 - Zulässigkeit von Stellplätzen, Carportanlagen und Garagen in der Teilfläche WA3: Gemäß § 12(6) BauNVO und Stellplätze und Carportanlagen in der Teilfläche WA3 nur, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen (e durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen zulässig. Garagen sind in der Teilfläche WA3 unzulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) im Sinne einer halboffenen Bauweise bzw. „Kettenhausbebauung“ in der Teilfläche WA2: In der Teilfläche des WA2 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:
 - Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
 - Ab dem 1. Obergeschoss muss zu jeweiligen westlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.
 - Auf der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1. Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der o. g. Kettenhausbebauung errichtet werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Gemeinde Lippetal zu belastende Flächen
- 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)
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. E.1.
 - Satteldach (SD), mit 35° bis 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
 - Walmdach (WD), mit 35° bis 45° Dachneigung
 - Zeltdach (ZD), mit 20° bis 45° Dachneigung
 - Flachdach (FD), mit 0° bis 5° DachneigungHinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.
- Pflanzgebiet im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen: Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Säuern, Kleintropfenplanzen, 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 Boden- und Wasserdurchlässigkeitsbereichs. 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 Planperiode zu ergänzen. 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.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)
 - 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 Nebenbauten (Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Dachaufbauten und Dachneigungsschnitte, 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 Dachneigungsschnitte (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 Ortsgang (z.B. bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).
 - c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - d) Als Dachdeckung 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:
 - Flächdächer 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 aufgedehnte Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktion 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.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen 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 Naturstuf-/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: Holbohn (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Feldahorn (Acer campestre)
Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: ZV 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 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Laubbäume an, können diese angerechnet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Kombinationen mit begrünter Rankgerästen sind zulässig.

F. Sonstige Hinweise

- 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 Kampfmittelzufunde bisher nicht bekannt. Da Kampfmittelzufunde nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbaubarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- Bodenfunde:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dies betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieersparnis, die Nutzung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksflächen 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 Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Artenenschutz:
Sofern ggf. vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen).
Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, 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. Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II durch ein Fachbüro erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 56. Änderung des Flächenutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ in Lippetal-Herzfeld, Büro Stieg, Soest, Juli 2024). Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 7): „Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn“
 - die Baufeldränderung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen und planungsrelevanten Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden,
 - vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG),
 - die Beleuchtung des Plangebiets zweckmäßig gehalten wird.“

Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten.

