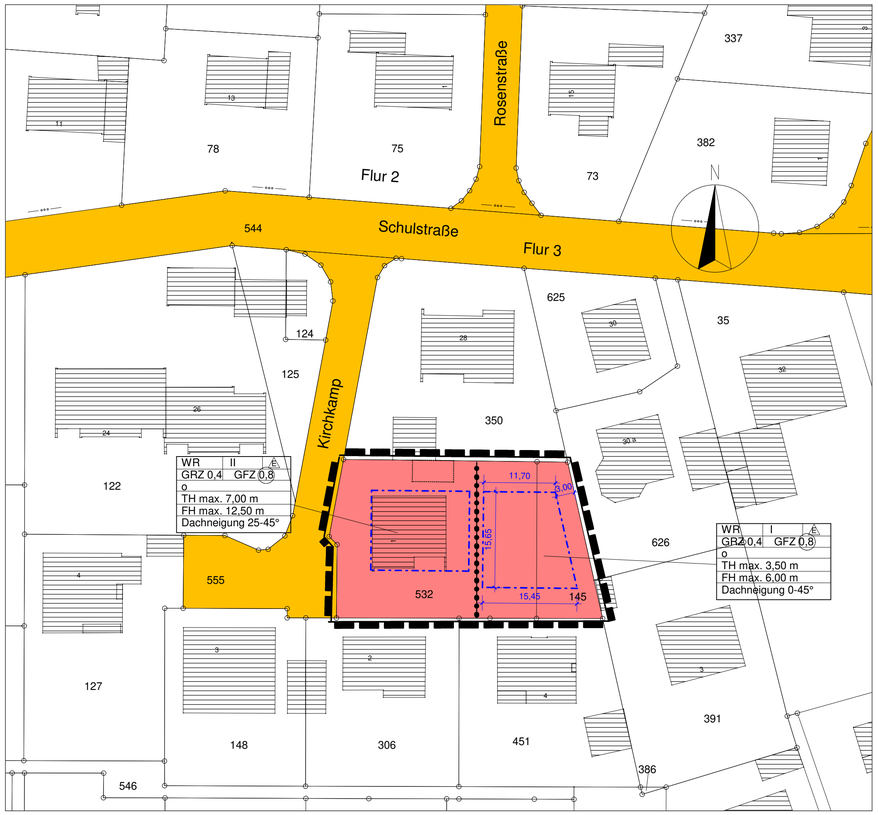
3. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde"
Gemeinde Lippetal Ortsteil Oestinghausen 1:500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO
- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen §3 (1) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — §16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO
Die GRZ kann durch Anlagen gem. §19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO

Höhe bauliche Anlagen — § 18 BauNVO

TH 7,0 m Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 7,00 m
FH 12,5 m Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt beim geneigeten Dach (GD) 12,50 m
Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Bauweise,Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O — Offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23(3) BauNVO
Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

E — Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) BauGB

Begrünung von Dachflächen
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Festsetzungen gem. § 89 BauNVO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

Dachformen
GD geneigtes Dach
Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Walm- sowie das Flachdach zulässig

FD Flachdach

0°- 45° Dachneigung
Dachneigung max. 45° (beim geneigten Dach)

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel bzw. Ortgang einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung und Fassadenmaterialien zulässig.

Nutzung solarer Energie
Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen max. 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist zu straßenzugewandten Seiten ein Abstand von mind 1,50 m sowie zu straßenabgewandten Seiten ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der Einbau von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.

Flächen oder maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und landschaft gem. $ 9 (1) BauGB

Extensive Flachdachbegrünungen auf Wohngebäuden, Garagen und Carportanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf den Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 7° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Befestigte Flächen
Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fasssung. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.11.2023 (GV. NRW. S. 1172)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ople (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz:
Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 sind zu berücksichtigen.
(Es darf sich kein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ergeben. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen darf sich durch Störungen nicht verschlechtern. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleiben).
Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.), durch eine fachkundige Person kontrollieren lassen. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Angefertigt: Januar 2024

Architekt:
Planungsgesellschaft Schäper&Sander
Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal
Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 18.12.2023 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, die 3. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde" aufzustellen und nach § 3 (2) BauGB den Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Lippetal, 08.01.2024
gez. Lürbke, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 13a (2) BauGB in der Zeit vom 18.01.2024 bis 16.02.2024 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Lippetal, 06.03.2024
gez. Lürbke, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 18.03.2024 gem. § 10 (1) BauGB die 3. vereinfache Änderung und Erweiterung des des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde" als Satzung beschlossen.

Lippetal, 16.04.2024
gez. Lürbke, Bürgermeister

Inkrafttreten
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 17.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist die 3. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde" in Kraft getreten.

Lippetal, 23.07.2024
gez. Lürbke, Bürgermeister

Plangrundlage
Die Planunterlage, Stand 10.01.2024 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Lippetal, 23.07.2024
gez. Sander
Planungsgesellschaft Schäper&Sander

Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Herbstlinde" im Ortsteil Oestinghausen in der Fassung vom 10.01.2024 mit dem vom Gemeinderat am 18.03.2024 beschlossenen 3. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde" wird bestätigt.
Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt.

Lippetal, 23.07.2024
gez. Lürbke, Bürgermeister

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

9 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Vorhandene Grundstücksgrenze
532 Flurstücknummer
Oestinghausen, 3 Gemarkung, Flurbezeichnung
Kirchkamp Straßenname
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Artenschutz:
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 3. September bis 1. März durchgeführt werden, um Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die gefährdung und Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbot nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden.
Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
Die Beleuchtung im Plangebiet soll zweckdienlich gestaltet werden.

Bodenschutz
Die Vorschriften der Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesboden-schutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Kampfmittel
Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außer-gewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Herbstlinde"
Gemeinde Lippetal
Ortsteil Oestinghausen
M. 1: 500



Übersichtsplan M. 1:5000