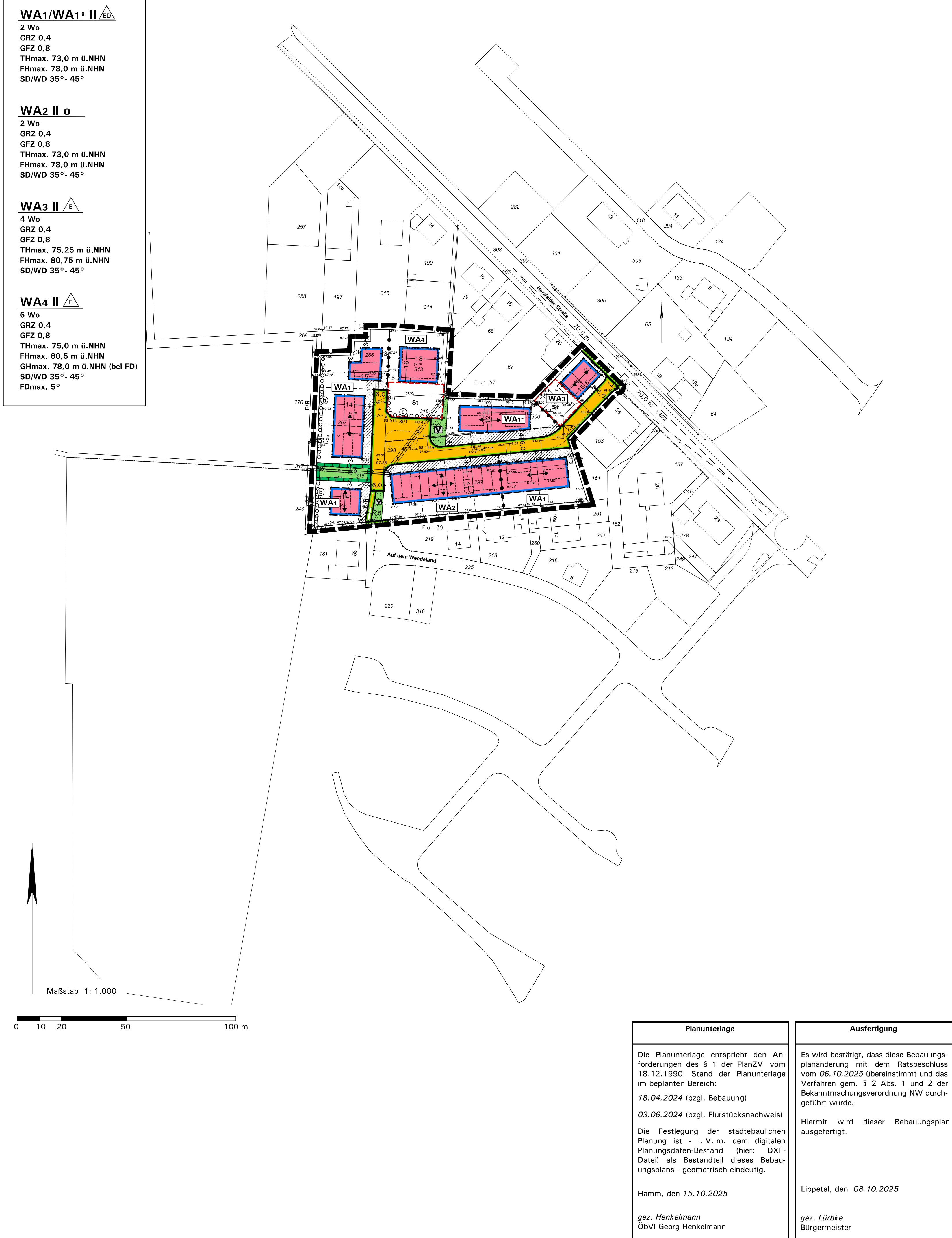


GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL LIPPBORG: BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Hülst"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Wiederholung der Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans (als gemäß § 2(1) BauGB) vom Rat der Gemeinde Lippetal am 27.03.2023 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 05.09.2024 öffentlich bekanntgemacht worden. Lippetal, den 12.09.2024 gez. Lürbbe Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.09.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 12.09.2024 bis 14.10.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2024 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Lippetal, den 22.10.2024 gez. Lürbbe Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 17.12.2024. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.01.2025 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 20.07.2025 bis 20.07.2025 öffentlich ausliegen. Lippetal, den 24.03.2025 gez. Lürbbe Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 17.12.2024. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.06.2025 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 30.06.2025 bis 30.07.2025 öffentlich ausliegen. Lippetal, den 06.08.2025 gez. Lürbbe Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am 06.10.2023 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Lippetal, den 08.10.2025 gez. Lürbbe Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 06.10.2023 ortsüblich 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 19.11.2025 gez. Nilles 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 389);
Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 6 des Gesetzes vom 23.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 389);
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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1998 (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. 1366), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52).

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

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVO), als Höchstmaß; hier 0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauVO), als Höchstmaß; hier 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauVO), in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1:

- Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 70,0 m ü. NNH
- Maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 78,0 m ü. NNH
- Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern: Höchstmaß, hier z. B. 78,0 m ü. NNH

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

Bauweise (§ 22 BauVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO):
- 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
Hauptstrichrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

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
- Fuß-/Radweg, 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)

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):
- Pflanzfläche: geschlossene Buchenheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.4
- Pflanzfläche: 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

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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

11. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

12. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

13. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

14. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

15. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

16. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

17. 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°
WD 35° - 45°
FDmax. 5°

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO:
Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4(1) BauVO 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.
Ausnahme: Ausnahmen können gemäß § 4(3) BauVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

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

a) WA1/WA1*: Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(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/Hausgruppenneinheit. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte/Hausgruppenneinheit 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.

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauVO): Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) 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 (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachtafel.
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) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufstehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 3(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 Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauVO, Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauVO: Außerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Baugrenzen 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) BauVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO:

a) Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauVO 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 3 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) BauVO sind Stellplätze und Carportanlagen in den Teilflächen WA3 und WA4 nur innerhalb der 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 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) Nr. 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 Vegetationsragschicht 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 Planperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufständigen 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 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Zu- und Abfahrten, Durchgänge und Einfriedungen.

4.4 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.5 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.6 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.7 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.8 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.9 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.10 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.11 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.12 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.13 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.14 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.15 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.16 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.17 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.18 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.19 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.20 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.21 Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke entlang der im Plan festgesetzten Pflanzfläche 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 Planperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauVO 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 Nutzungstabellen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Neben- gebäuden (= Nebengebäude) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dachneigung:

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

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachschneitte (Lagie) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachtafel, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ursprung (z. B. bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ursprungs: 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.

1.3 Dachaufbauten und Dachneigung:

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

d) Als Dachneigung für geneigte Hausdächer ab 22° Neigung sind Betondachziegel 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.

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 M