

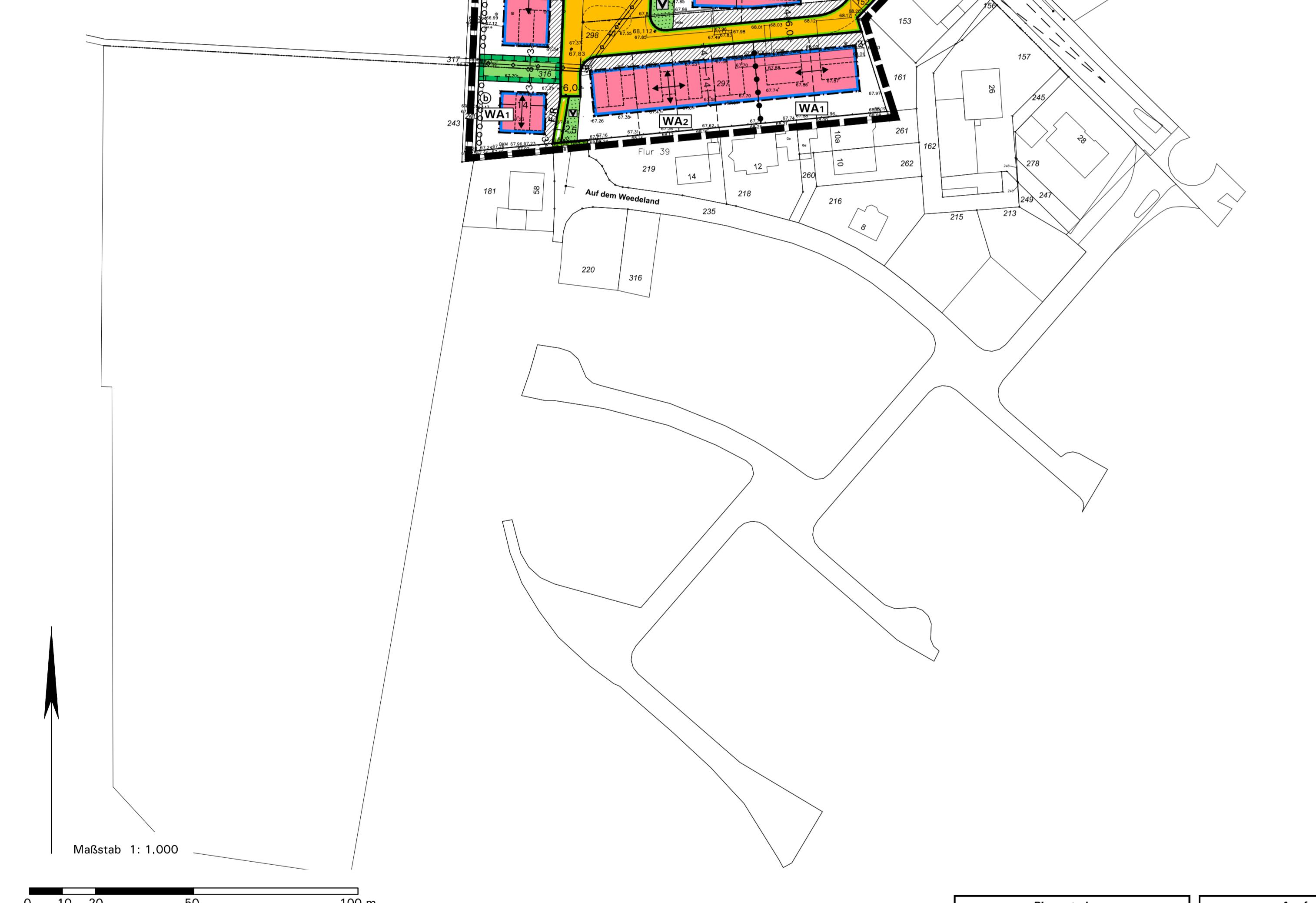
# GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL LIPPBORG: BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Hülst"

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

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

<b>WA2 II</b>
4 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 75,0 m ü.NHN
FHmax. 80,75 m ü.NHN
SD/WD 35°- 45°

<b>WA3 II</b>
6 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 75,0 m ü.NHN
FHmax. 80,75 m ü.NHN
SD/WD 35°- 45°
FHmax. 5°



Maßstab: 1: 1.000

<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b>
Diese Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB 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. Lürkbe Bürgermeister

<b>Fürstliche Befreiung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB</b>
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.09.2024 wurde die frührzeitige 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 05.09.2024 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
Lippetal, den 22.10.2024
gez. Henkelmann OvBf Georg Henkelmann

<b>Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB</b>
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begündung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bestandsaufnahme ist geometrisch eindeutig.
Hamm, den 15.10.2025
gez. Henkelmann OvBf Georg Henkelmann

<b>Wiederholung der Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB</b>
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begündung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bestandsaufnahme ist geometrisch eindeutig.
Hamm, den 15.10.2025
gez. Henkelmann OvBf Georg Henkelmann

<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am 06.10.2025 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.01.2025 hat der Plan-Entwurf mit Begündung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 30.01.2025 bis 30.07.2025 öffentlich ausgelegt.
Lippetal, den 24.03.2025
gez. Lürkbe Bürgermeister

<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b>
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 14.11.2025 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgebracht worden. Der im Bebauungsplan festgelegte und gemäß § 10(1) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedemanns Einsichtnahme steht. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lippetal, den 06.10.2025
gez. Lürkbe Bürgermeister

<b>C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungsscharakter</b>
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
Vorgeschlagenes Bebauungskonzept (unverbindlich)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Georg Henkelmann, 04/2024)
Höhen der Straßenbaubauplanung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“, Ingenieurbüro W. Sowa, Stand 10/2024 (unverbindlich): Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)
gez. Nilles Bürgermeister

## Zeichenerklärung und textile Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBL I S. 198); 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 I S. 176); Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBL I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBL I S. 189); Landesbauordnung (BauN RW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 1172); Gemeindeordnung „Nordrhein-Westfalen“ (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 1172), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 1172); Gemeindeordnung „Hülst“ (GO Hülst) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 1172), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (GV. NRW. S. 1172); Landes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBL I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBL I S. 235); Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 21.02.2025 (BGBL 2025 I Nr. 52).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet dienen Wohnungen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die die Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmeweise können gemäß § 4(3) BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung.
- Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauNVO in Verbindung mit § 16(1) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetrieb,
  - Tankstellen.

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

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 6 BauNVO)

1.1 Dachform und Dachziegel: Die in den Zeichnungen zulässigen Dachformen und Dachziegelarten der Bauleitpläne ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsbestimmungen der Plankarte. Kreispeilwinkel sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachausbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebenbauten) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufläufen und Dachziegelschritte, Dachgestaltung:

a) Dachaufläufen 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 Dachaufläufen bisher nicht vollenständig ausgeschlossen werden können, sind Fließbauten mit gebotener Vorsicht ausführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüste auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

b) Bei Über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachziegel (Loggen) dürfen allgemein in ihrer Gesamtheit 50 % der jeweiligen Traufhöhe (inkl. Dachgaube, Zwerggiebel und Dachziegel) überschreiten. Diese wird mindestens als größte Länge der Bauteile über der Dachfläche, Einzelheiten werden über die Art der Dachziegel entschieden. Die Entdeckung von Bodenminen ist der Stadt/Gemeinde unter Denkmalschutz (Archäologie für Westfalen, Äußere Olpe (Tel.: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodenminen und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Über den Dachziegel verdeckten Bodenminen entdeckt werden. Die Über den Dachziegel verdeckten Bodenminen müssen die Frist vor dem Ablauf der Anzeige beenden, wenn die Entdeckung der Bodenminen nicht vor dem Ablauf der Anzeige erfolgt ist. Die Über den Dachziegel verdeckten Bodenminen müssen die Frist vor dem Ablauf der Anzeige beenden, wenn die Entdeckung der Bodenminen nicht vor dem Ablauf der Anzeige erfolgt ist.

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

d) Als Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung sind Betondachsteine oder Tonziegel in rot bei braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig. Abgrenzung je zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälften/Hausgruppenheit zugelassen werden.

e) WA1: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 2 Wohnungen je Wohngesäule bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälften/Hausgruppenheit. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälften/Hausgruppenheit zugelassen werden.

f) WA2: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 4 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

g) WA3: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 6 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

h) WA4: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 8 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

i) WA5: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 10 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

j) WA6: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 12 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

k) WA7: Zulässig sind in dieser Teilläche maximal 14 Wohnungen je Wohngesäule bzw. Einzelwohngebäude.

l) WA8: Zuläss