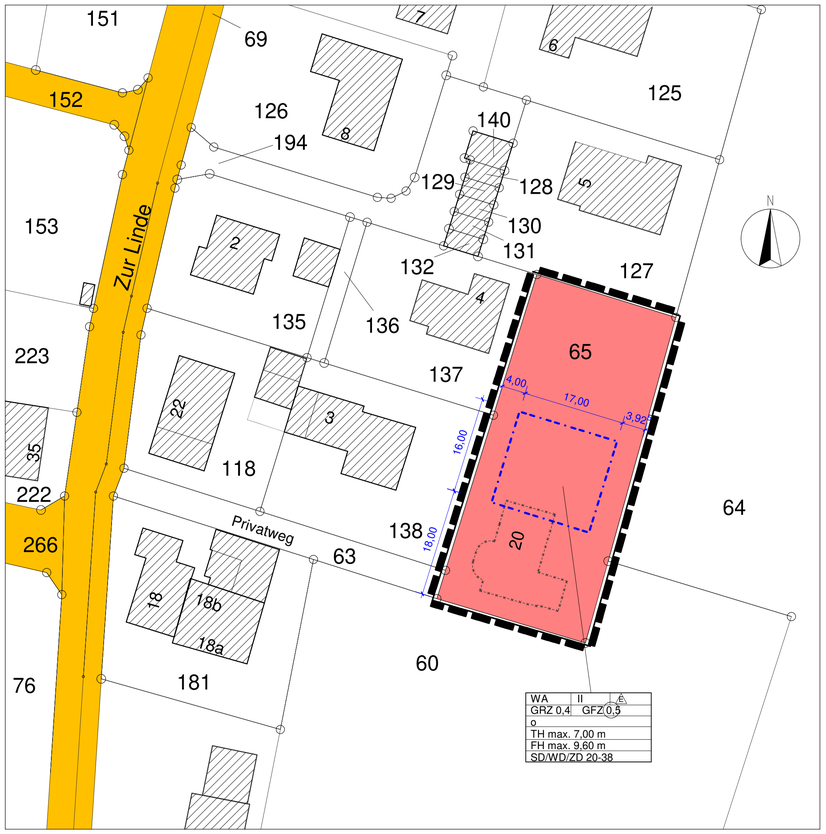
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Huer"
Gemeinde Lippetal Ortsteil Niederbauer 1:500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen § 4 (1) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (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.

0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Höhe bauliche Anlagen § 18 BauNVO

TH 7,0 m — Die maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m

FH 9,6m — Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,6 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 Abstellrüme und gartenhäuser sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.

E — Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

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

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

20°- 38° Dachneigung
Dachneigung max. 38°

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 30° 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.

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.

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 Carporstanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf den Garagen und Carports sind bei der Ausführung von Flachdächern 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.

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.

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)

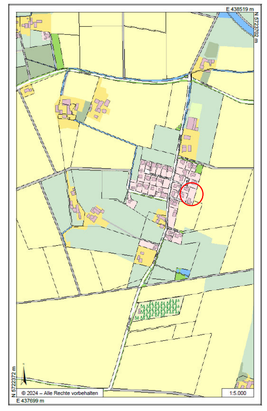
Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ople (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 derArbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordernund dies für die Betroffenen zumutbar ist (§16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahemn zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandenerBodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

ENTWURF

Angefertigt: April 2025

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

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Huer"
Gemeinde Lippetal
Ortsteil Niederbauer



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

Lippetal,

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 13a (2) BauGB in der Zeit vom --,--,---- bis--,--,---- 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, _____

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am --,--,---- gem. § 10 (1) BauGB die 2. vereinfache Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Huer" als Satzung beschlossen.

Lippetal,

_____

Inkrafttreten
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Huer" in Kraft getreten.

Lippetal, _____

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

Lippetal,

_____

Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Huer im Ortsteil Niederbauer in der Fassung vom --,--,---- mit dem vom Gemeinderat am--,--,----beschlossenen 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Huer" wird bestätigt.
Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt.

Lippetal, _____

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

20 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Vorhandene Grundstücksgrenze

65 — Flurstücknummer

Niederbauer, 3 — Gemarkung, Flurbezeichnung

Zur Linde — Straßenname

x-x-x-x- — Abbruch bestehender Gebäude

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.