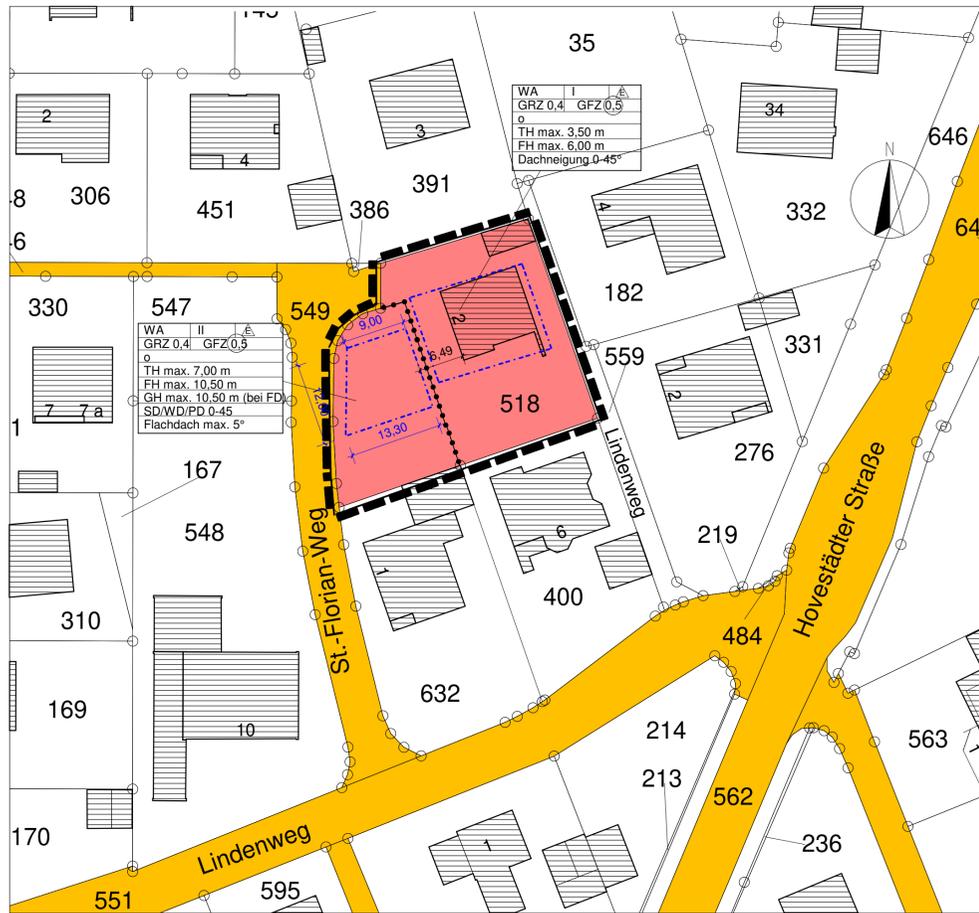


# 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" Gemeinde Lippetal Ortsteil Oestinghausen 1:500



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB und BauNVO

**Begrenzungslinien**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

**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** maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern  
**FH 10,5 m** maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern  
**GH 10,5 m** maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern  
Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schrittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schritte 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

- Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23(3) BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig  
Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m dürfen die Baugrenzen überschreiten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- △ Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen

**Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- 518 Flurstücknummer
- Oestinghausen, 3 Gemarkung, Flurbezeichnung
- St. Florian Weg Straßenname

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

**GD** Dachformen  
geneigtes Dach  
Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Waln- sowie das Pultdach zulässig

**FD** Flachdach

**0° - 45°** Dachneigung  
Dachneigung max. 45° (beim geneigtem 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. Ortsgang 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.

**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 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamttiefe 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**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung. Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 394)
- 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. 2023 I Nr. 176)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 01.01.2019 Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.01.2024 (GV. NRW 2023. S. 1167)
- 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)
- 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 der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und 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 Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Angefertigt: April 2025

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

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am ....., nach § 2 (1) BauGB beschlossen, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" aufzustellen und nach § 3 (2) BauGB den Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.</p> <p>Lippetal, .....</p>	<p><b>Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden</b> Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 13a (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.</p> <p>Lippetal, .....</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am ....., gem. § 10 (1) BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" als Satzung beschlossen.</p> <p>Lippetal, .....</p>	<p><b>Inkrafttreten</b> Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" in Kraft getreten.</p> <p>Lippetal, .....</p>
<p><b>Plangrundlage</b> Die Planunterlage, Stand ....., entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Lippetal, .....</p>	<p><b>Übereinstimmung</b> Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Nr. 9 2. vereinfachte Änderung "Über'm Kirchkamp" im Ortsteil Oestinghausen in der Fassung vom ..... mit dem vom Gemeinderat am ..... beschlossenen 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" wird bestätigt. Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt.</p> <p>Lippetal, .....</p>

**Artenschutz:**  
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölnentnahmen 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 Bundesbodenschutzgesetzes 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 außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Über'm Kirchkamp" Gemeinde Lippetal Ortsteil Oestinghausen ENTWURF M. 1: 500

