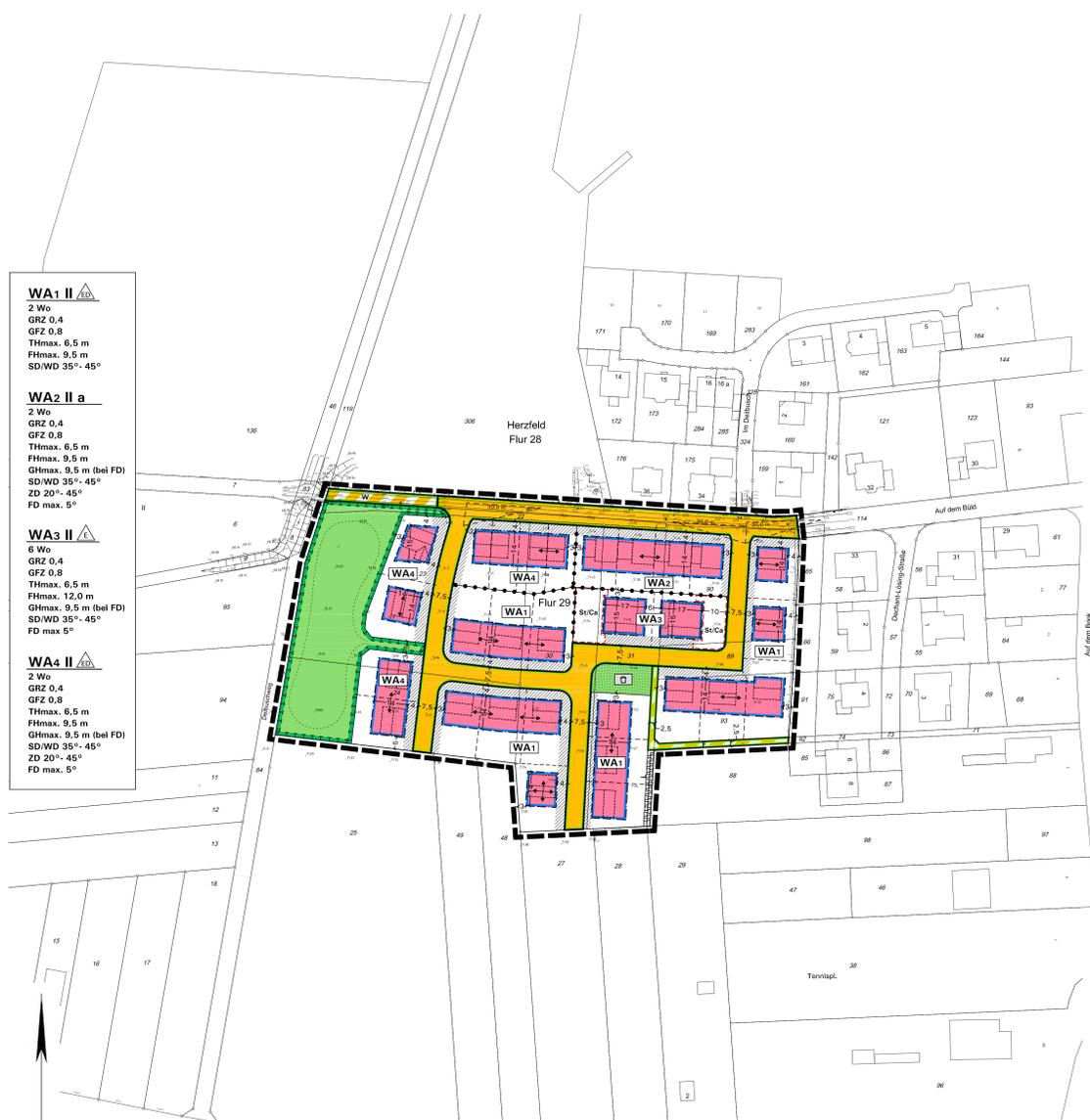
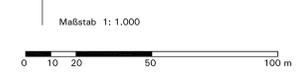


# GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL HERZFELD: BEBAUUNGSPLAN NR. 27

## "Westermersch"



- WA1 II**  
2 Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
FHmax. 6,5 m  
GHmax. 9,5 m  
SD/WD 35° - 45°  
FD max. 5°
- WA2 II a**  
2 Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
FHmax. 6,5 m  
GHmax. 9,5 m (bei FD)  
SD/WD 35° - 45°  
FD max. 5°
- WA3 II**  
6 Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
FHmax. 6,5 m  
GHmax. 9,5 m (bei FD)  
SD/WD 35° - 45°  
FD max. 5°
- WA4 II**  
2 Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
FHmax. 6,5 m  
GHmax. 9,5 m (bei FD)  
SD/WD 35° - 45°  
FD max. 5°



Maßstab 1: 1.000

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am ..... beschlossen worden.  Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom .....  Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Erwerfer mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  (bzgl. Bauung)	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.  Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis)  Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  Soest, den ..... ÖbVI Ludwig und Schiefer
Lippetal, den ..... Bürgermeister	Lippetal, den ..... Bürgermeister	Lippetal, den ..... Bürgermeister	Lippetal, den ..... Bürgermeister	Lippetal, den ..... Bürgermeister	Lippetal, den ..... 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 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);  
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. 2023 I Nr. 176);  
Planzeichenvordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
Landesbauordnung (BauLNBauO) 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905);  
Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 21.07.2024 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.02.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33).

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

- WA**  
2 Wo  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier: z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- GRZ 0,4**  
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4
- GFZ 0,8**  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8
- II**  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse
- THmax. 6,5 m**  
Höchstzulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 6,5 m
- FHmax. 9,5 m**  
Höchstzulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 9,5 m
- GHmax. 9,5 m (bei FD)**  
Höchstzulässige Gesamthöhe in Meter bei Flachdächern, hier z. B. 9,5 m
- Hinweis:** Die Erschließungsplanung mit den Straßenausbaubauhöhen wird im weiteren Verfahren erstellt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren auf Basis der geplanten Straßenausbaubauhöhen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO):
  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.5
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
  - 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 Gebäude-Längsachse der Hauptbaukörper

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

- StCa  
Flächen für Stellplätze und Carportanlagen (Garagen unzulässig) in der Teilfläche WA3, siehe textliche Festsetzung D.3.4

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg, öffentlich
  - Wirtschaftsweg

#### 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

#### 7. 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

#### 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Gemeinde Lippetal zu belastende Flächen

#### 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

#### 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
- Satteldach (SD), mit 35° bis 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit 35° bis 45° Dachneigung
- Zeltdach (ZD), mit 20° bis 45° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit 0° bis 5° Dachneigung

#### 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

- 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 einschließlich Ortsrandegrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Maßnahmen:
  - Fachgerechte Anlage naturnaher, ökologisch wertiger Rückhaltebereiche (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren).
  - Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.
  - Ein Auslichten 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.

#### 12. Extensive Flachdachbegrünungen auf Hauptgebäuden, Garagen und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- Satteldach (SD), mit 35° bis 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit 35° bis 45° Dachneigung
- Zeltdach (ZD), mit 20° bis 45° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit 0° bis 5° Dachneigung

#### 13. Flächen im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen

- Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Boden- oder Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abschichtbahnen sind unzulässig.

#### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorgeschlagenes Bebauungskonzept (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenpunkte in Meter über NN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 2016 (Einnmessung: Vermessungsbüro Ludwig und Schiefer, 01/2024)

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

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

- 1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:**  
Allgemeines Wohngebiete dienen gemäß § 4(1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.Gemäß § 9(1) BauGB in Verbindung mit § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4(3) BauNVO Nr. 4, 5 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:  
**Definition der oberen Bezugspunkte:**  
Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittstelle der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.  
Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter 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 aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.  
**Hinweis:** Die Erschließungsplanung mit den Straßenausbaubauhöhen wird im weiteren Verfahren erstellt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren auf Basis der geplanten Straßenausbaubauhöhen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.
- 2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:** In den Teilflächen WA2, WA3 und 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 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO:** Außerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen oder Eingangsbereiche ein A. 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) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO:**
  - Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedlungen sowie Zugänge und Zufahrten.
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 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 der Teilfläche WA3:** Gemäß § 12(6) BauNVO sind Stellplätze und Carportanlagen in der Teilfläche WA3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen zulässig. Garagen sind in der Teilfläche WA3 unzulässig.

##### 3.5 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) im Sinne einer halboffenen Bauweise bzw. „Kettenhausbebauung“ in der Teilfläche WA2:

- In der Teilfläche WA2 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:
  - Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
  - Ab dem 1. Obergeschoss muss zu jeweiligen westlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.
  - Auf der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1. Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
  - Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der o. g. Kettenhausbebauung errichtet werden.

##### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzzeit (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

- 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 einschließlich Ortsrandegrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Maßnahmen:
  - Fachgerechte Anlage naturnaher, ökologisch wertiger Rückhaltebereiche (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren).
  - Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.
  - Ein Auslichten 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 Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Auslässe der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Planperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.  
**Hinweis:** 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 Pflanzenbezogene Festsetzungen in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4:

- Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Boden- oder Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abschichtbahnen sind unzulässig.

#### 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 Nutzungsstabellen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebenbauten (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dachneigungen, Dachgestaltung:**
  - Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbogendach (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.
  - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachhaken, Zwerggiebel und Dachneische (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gieble in der Dachtraufe. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang (z. B. bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche).
  - Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
  - Dachneigung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine 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.
  - Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.2e) sind ausdrücklich zulässig.
  - 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 Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
    - Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

##### 1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

- Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgängen Dachform, Dachneigung (1/3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen.

##### 2. Gestaltungs- und Befpflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind nur als standortgerechte Laubbhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Staggitterläden oder Holz möglich. Heckenanplantungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauer müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten.  
**Vorschläge für Heckengehölze:** Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Feldahorn (*Acer campestre*). Eine nachschäufliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- 2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Laubbäume an, können dies angeordnet werden.
- 2.3 Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen geeigneten, Kombinationen mit begrünter Rankenraster sind zulässig.

##### 4. Artenschutz:

- Sofern ggf. vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besetzen).  
Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

#### F. Sonstige Hinweise

##### 1. Altlasten und Kampfmittel:

- Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.  
Im Plangebiet sind Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Da Kampfmittelreste nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist verständigen.

##### 2. Bodenfunde:

- Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

##### 3. Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

- Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dies betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeteilt werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

##### 4. Artenschutz:

- Sofern ggf. vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besetzen).  
Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

##### 2. Gestaltungs- und Befpflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind nur als standortgerechte Laubbhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Staggitterläden oder Holz möglich. Heckenanplantungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauer müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten.  
**Vorschläge für Heckengehölze:** Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Feldahorn (*Acer campestre*). Eine nachschäufliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- 2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Laubbäume an, können dies angeordnet werden.
- 2.3 Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen geeigneten, Kombinationen mit begrünter Rankenraster sind zulässig.

##### 4. Artenschutz:

- Sofern ggf. vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besetzen).  
Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

##### 2. Gestaltungs- und Befpflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind nur als standortgerechte Laubbhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Staggitterläden oder Holz möglich. Heckenanplantungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauer müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten.  
**Vorschläge für Heckengehölze:** Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Feldahorn (*Acer campestre*). Eine nachschäufliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- 2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Laubbäume an, können dies angeordnet werden.
- 2.3 Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen geeigneten, Kombinationen mit begrünter Rankenraster sind zulässig.

##### 4. Artenschutz: