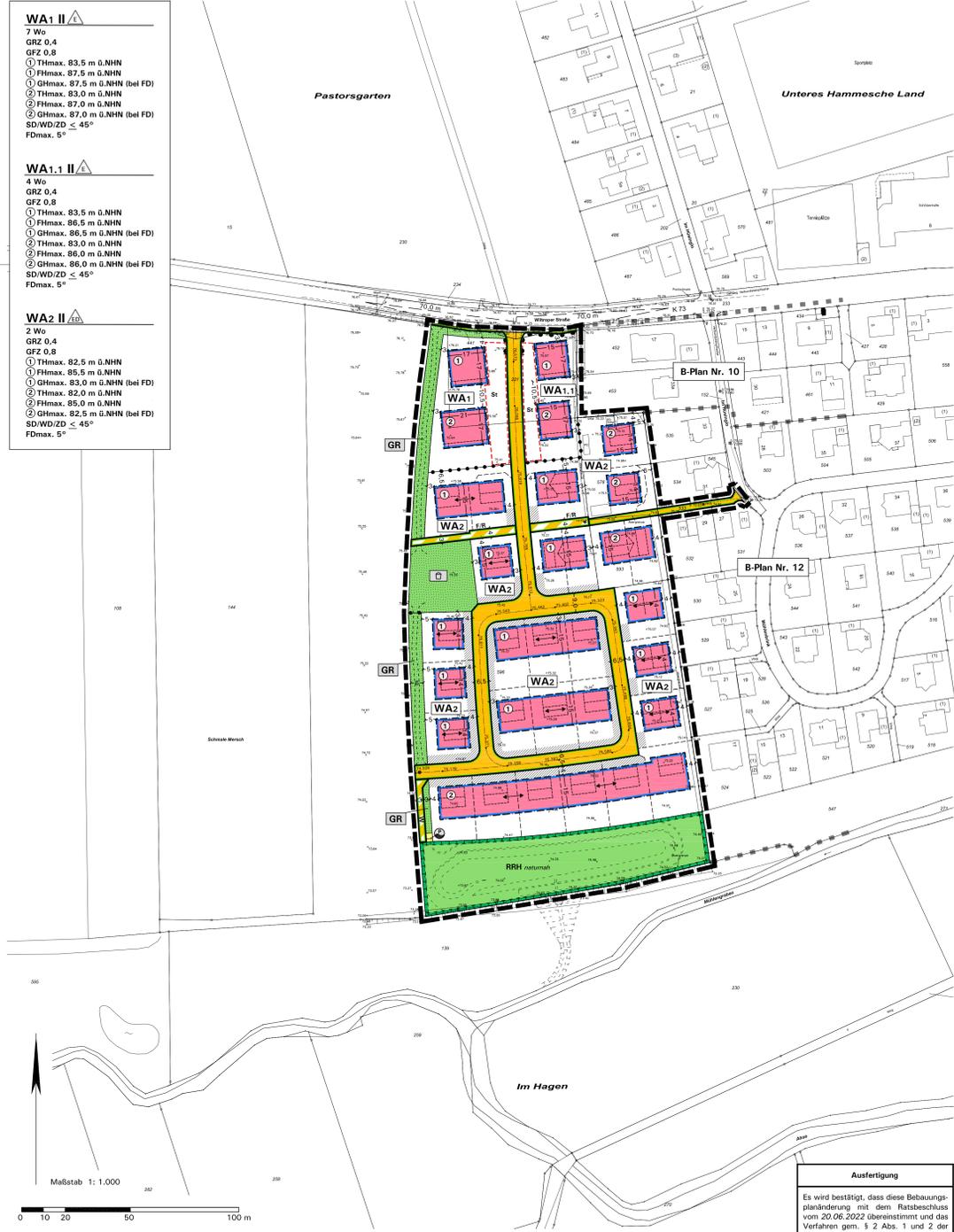


GEMEINDE LIPPETAL, ORTSTEIL OESTINGHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Schmale Mersch"



WA 1 II
7 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
① THmax. 83,5 m ü.NHN
② FHmax. 87,5 m ü.NHN (bei FD)
③ THmax. 83,0 m ü.NHN
④ FHmax. 87,0 m ü.NHN
⑤ GHmax. 87,0 m ü.NHN (bei FD)
SD/WD/ZD < 45°
FDmax. 5°

WA 1.1 II
4 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
① THmax. 86,5 m ü.NHN
② FHmax. 86,5 m ü.NHN (bei FD)
③ THmax. 83,0 m ü.NHN
④ FHmax. 86,0 m ü.NHN
⑤ GHmax. 86,0 m ü.NHN (bei FD)
SD/WD/ZD < 45°
FDmax. 5°

WA 2 II
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
① THmax. 82,5 m ü.NHN
② FHmax. 85,5 m ü.NHN (bei FD)
③ THmax. 83,0 m ü.NHN
④ FHmax. 82,0 m ü.NHN
⑤ GHmax. 82,5 m ü.NHN (bei FD)
SD/WD/ZD < 45°
FDmax. 5°

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Lippetal am 17.12.2020 beschlossen worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.09.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 06.11.2021 durchgeführt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 12.12.2021.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal gemäß § 10(1) BauGB am 20.06.2022 mit seinem planungs- und bauordnungsrechtlichen Inhalt beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB ist am 20.06.2022 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf 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.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans gemeinsamer eindeutig. Hamm, den
Dieser Beschluss ist am 27.09.2021 öffentlich bekanntgemacht worden.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2021 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.04.2022 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde weiterhin bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 13.04.2022 bis 16.06.2022 öffentlich ausliegen.	Lippetal, den 22.06.2022	Lippetal, den 06.09.2022	
Lippetal, den 30.09.2021	Lippetal, den 16.11.2021	Lippetal, den 24.05.2022	gez. Lürbbe Bürgermeister	gez. Lürbbe Bürgermeister	Vermessungsbüro Georg Henkelmann

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeicherverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
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 kommunalem 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).

B. Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauVO 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 BauVO), 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 DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 82,5 m ü. NNH
- Maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 85,5 m ü. NNH
- Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern: Höchstmaß, hier z. B. 83,0 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, 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
Hauptfrischtrichtung 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 WA1 und WA1.1, siehe textliche Festsetzung D.3.4

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- / Radweg, öffentlich
- Wirtschaftsweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Grünzug, teilweise mit Wegeführung
- 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. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Pumpwerk (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder 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 BauVO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planantrag, siehe auch Nr. E.1
- Satteldach (SD), mit < 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit < 45° Dachneigung
- Zeltdach (ZD), mit < 45° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit 0° - 5° Dachneigung

11. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Grünzug, teilweise mit Wegeführung
- Spielplatz

12. 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

13. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Pumpwerk (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

15. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauVO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planantrag, siehe auch Nr. E.1
- Satteldach (SD), mit < 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit < 45° Dachneigung
- Zeltdach (ZD), mit < 45° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit 0° - 5° Dachneigung

16. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Grünzug, teilweise mit Wegeführung
- Spielplatz

17. 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

18. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Pumpwerk (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

19. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

20. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauVO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planantrag, siehe auch Nr. E.1
- Satteldach (SD), mit < 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit < 45° Dachneigung
- Zeltdach (ZD), mit < 45° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit 0° - 5° Dachneigung

21. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Grünzug, teilweise mit Wegeführung
- Spielplatz

22. 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

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauVO 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:
Allgemeines Wohngebiet 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden oder überbaubaren Grundstücksflächen in Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
a) **WA1/WA1.1:** Die Zahl der Wohnungen in überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß Eintrag in der Plankarte begrenzt.
b) **WA2:** Zulässig sind in diesen Teilflächen 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.

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

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, WA1.1 und WA2. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

a) **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 Dachhaut.
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) respektive Firstpunkt (Zeltdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB:
a) In den Teilflächen WA1, WA1.1 und WA2 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und § 4 BauVO i.V.m. § 12, 15, 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 Randzonen kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen oder Eingangsüberdachungen u. ä. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3 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 BauVO:
a) **Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdigere Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsektor 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 Sichtbehindern jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig frei zu halten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carportanlagen und Garagen in den Teilflächen WA1 und WA1.1: Gemäß § 12(6) BauVO sind Stellplätze und Carportanlagen in den Teilflächen WA1 und WA1.1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen zulässig. Garagen sind in den Teilflächen WA1 und WA1.1 unzulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 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 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich Ortsandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
Maßnahmen:
- fachgerechte Anlage naturnaher, ökologisch wertiger Versickerungs- und Rückhaltebereiche (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren).
- Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserversorgung 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 Garagen und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Auf den 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 Befestigung 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 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 Pflanzgebiet im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen: 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. Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) 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 Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen 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 Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte, Dachgestaltung:
Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbereich (= z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, 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 Grats: Schnittkante der Dachflächen).

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) **Als Dachendeckung 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 alsRAL 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.

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.b). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk einhalten, weicher der Anlagekonstruktionshöhe 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: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen.

2. Festlegungen und Befreiungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen entlang 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 Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitteranlagen oder Holz möglich. Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten.

2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angelegte Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet werden.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter in den Teilflächen WA1 und WA1.1: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Kombinationen mit begrünter Rankengittern sind zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze gemäß § 89(1) Nr. 4 BauO NRW

a) **Mindestanzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze gemäß § 89(1) Nr. 4 BauO NRW in den Teilflächen WA1 und WA1.1:**
- Pro Wohnung mit unter 60 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Pkw-Stellplatz und mindestens 1 Fahrradstellplätze zu errichten.
- Pro Wohnung mit 60 bis 100 m² Wohnfläche sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze und mindestens 2 Fahrradstellplätze zu errichten.
- Pro Wohnung mit über 100 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze und mindestens 2 Fahrradstellplätze zu errichten.

b) **Mindestanzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze gemäß § 89(1) Nr. 4 BauO NRW in den Teilflächen WA2:**
- Pro Wohnung sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze und mindestens 2 Fahrradstellplätze zu errichten.

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 Tierbaubearbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Bodenfund:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfund oder Befunde (Tonenscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Info anzugeben und die Entdeckungsstätte 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 Bauteile, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind weitestgehend 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 Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Artenschutz:
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesartenschutzgesetzes 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 Einzelbild Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten und Begrünungen. Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

5. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NNH, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH	angenommene Bezugshöhe in Meter über NNH	Höhe baulicher Anlagen über angrenzender Bezugshöhe
WA1	THmax. 83,50	77,00	6,50 m
	FHmax. 87,50	77,00	10,50 m
	GHmax. bei FD 87,50	77,00	10,50 m
	THmax. 83,00	76,50	6,50 m
	GHmax. bei FD 83,00	76,50	6,50 m
WA1.1	THmax. 83,50	77,00	6,50 m
	FHmax. 86,50	77,00	9,50 m
	GHmax. bei FD 86,50	77,00	9,50 m
	THmax. 83,00	76,50	6,50 m
	FHmax. 86,00	76,50	9,50 m
WA2	THmax. 82,50	76,00	6,50 m
	FHmax. 85,50	76,00	9,50 m
	GHmax. bei FD 83,00	76,00	7,00 m
	THmax. 82,00	75,50	6,50 m
	FHmax. 85,00	75,50	9,50 m
	GHmax. bei FD 82,50	75,50	7,00 m

6. Eingriffsfreigabe:
Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Mersch“ ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird