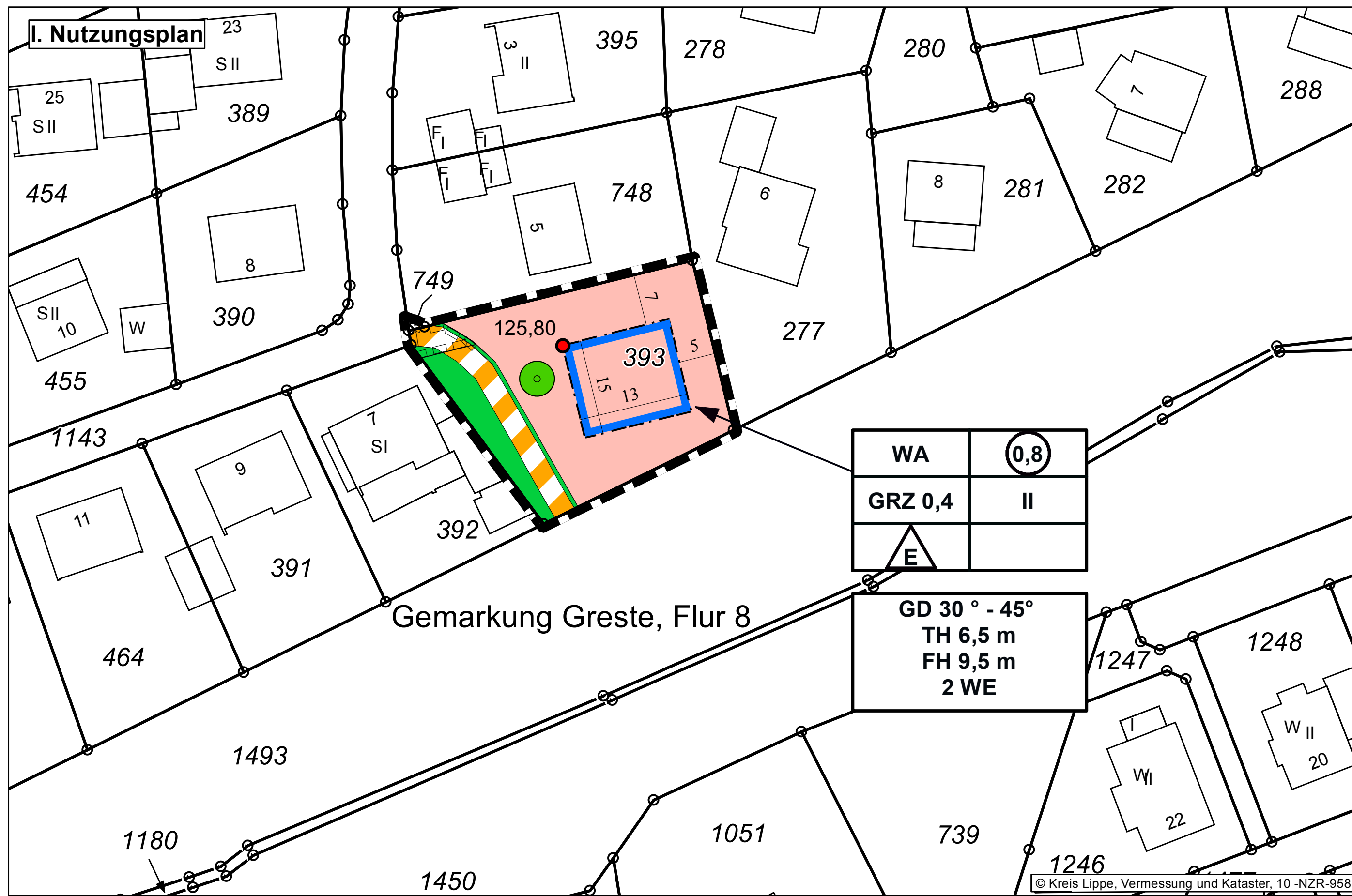




## II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

## II.1 Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

## II.2 Maß der baulichen Nutzung

## Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. II

## Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4

## Geschossflächenzahl als Höchstmaß

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B.

## Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. TH

z.B. 6,5 m

## Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.

## Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. FH

z.B. 9,5 m

## Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe:

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt der eingetragene NHN Höhenpunkt in der Planzeichnung.

124,1

## Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2 (§9 Abs. 1 Nr. 6)

2 WE

## II.3 Bauweise, Baugrenze



offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)



## II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)

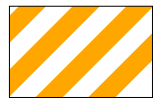
## 1. Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

## 2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

## II.5 Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11)

hier: Fuß- und Radweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Erschließungszwecken für das WA genutzt werden.

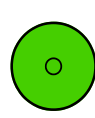
## II. 6 Öffentliche Grünfläche und anzupflanzende Bäume



## Öffentliche Grünfläche

(§9 (1) Nr. 15)

Die öffentliche Grünfläche kann im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Erschließungszwecken für das WA genutzt werden.



## Anzupflanzende Bäume (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Die exakte Verortung erfolgt nach Absprache mit der Gemeinde. Die Bäume sind zeitnah mit der Realisierung des Plangebietes fachgerecht und unter Berücksichtigung vorbereitender bodenverbessernder Maßnahmen, ausreichend dimensionierter Pflanzgruben und Befestigungen anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Ggf. abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.

## II.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

## Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 64 LG NW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten.

Sofern Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

Bei Fällung der mehrjährigen Bäume innerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

## II.8 Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die Erschließung von Teilen des Flurstückes 393 (WA) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.



Grenze der Änderung des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

## II. 9 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW)

## Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwischengiebel und Dachabschnitte)

1. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig

2. Alle Dachaufbauten / Dachabschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten.

Dies ist mindestens 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgiebel betragen.

3. Zwischen Dachaufbauten / Dachabschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.

4. Als Länge für Dachaufbauten / Dachabschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

5. Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbaubschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.

6. Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.

7. Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelhöhe bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.

8. In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

GD z.B.  
30° - 45°

Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper. Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung

## Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

## 1) Einfriedungen an der öffentlichen Grünfläche

Entlang der öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen

- bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder

- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

zulässig.

## 2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrlichem Bezug

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen

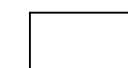
- bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder

- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

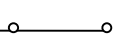
zulässig.

An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

## III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenzen

134

Flurstücksnummern

## IV. Hinweise

## Abfallentsorgung und Bodenaushub

Gem. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamt NRW-im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.

Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

## Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum, Amlde 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

| Katasternachweis                                                                                                                                                                                                                                  | Eindeutigkeit                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.                                                                                                                                                            | Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.                              |
| Die Planungsunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M. 1:1000 entsprechen dem Stand v. _____                                                                                                                |                                                                                                                                  |
| Detmold,                                                                                                                                                                                                                                          | Detmold,                                                                                                                         |
| Kreis Lippe                                                                                                                                                                                                                                       | Kreis Lippe                                                                                                                      |
| Im Auftrag                                                                                                                                                                                                                                        | Im Auftrag                                                                                                                       |
| Der Landrat, Kreis Lippe<br>Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung                                                                                                                                                                         | Der Landrat, Kreis Lippe<br>Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung                                                        |
| Planverfasser                                                                                                                                                                                                                                     | Satzungsbeschluss                                                                                                                |
| Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungs-ausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe in seiner Sitzung am _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich IV -Bauen/Plänen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.    |
| Leopoldshöhe,                                                                                                                                                                                                                                     | Leopoldshöhe,                                                                                                                    |
| Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                                                                                                                                             | Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                            |
| Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                       | Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                      |
| Auslegung                                                                                                                                                                                                                                         | Planverfasser                                                                                                                    |
| Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 und §13 BauGB beschlossen.                                  | Dieser Bebauungsplan ist gem. §10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden. |
| Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2, und § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.                          |                                                                                                                                  |
| Leopoldshöhe,                                                                                                                                                                                                                                     | Leopoldshöhe,                                                                                                                    |
| Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                                                                                                                                             | Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                            |
| Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                       | Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                      |
| Inkrafttreten                                                                                                                                                                                                                                     | Planverfasser                                                                                                                    |
| Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe ortsüblich bekannt gemacht worden.                                                                                            | Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich IV -Bauen/Plänen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.    |
| Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
| Leopoldshöhe,                                                                                                                                                                                                                                     | Leopoldshöhe,                                                                                                                    |
| Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                                                                                                                                             | Gemeinde Leopoldshöhe                                                                                                            |
| Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                       | Schemmel<br>(Bürgermeister)                                                                                                      |

## V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen

## 1. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84BauO NRW.

## 2. Rechtsgrundlage

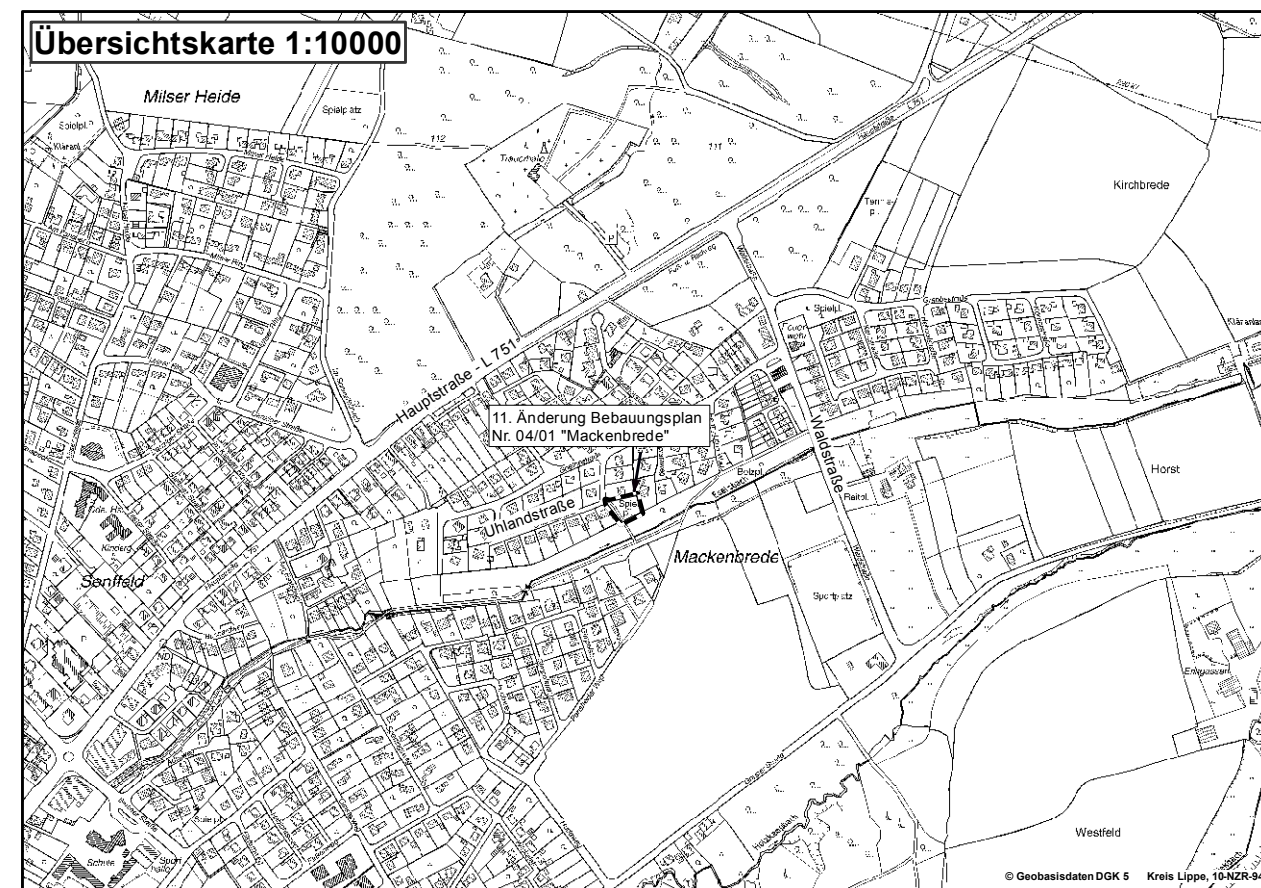
- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## Gemeinde Leopoldshöhe



## 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB)

## Gemarkung Greste, Flur 8



## Entwurf- September 2017

Maßstab im Original

1:500

