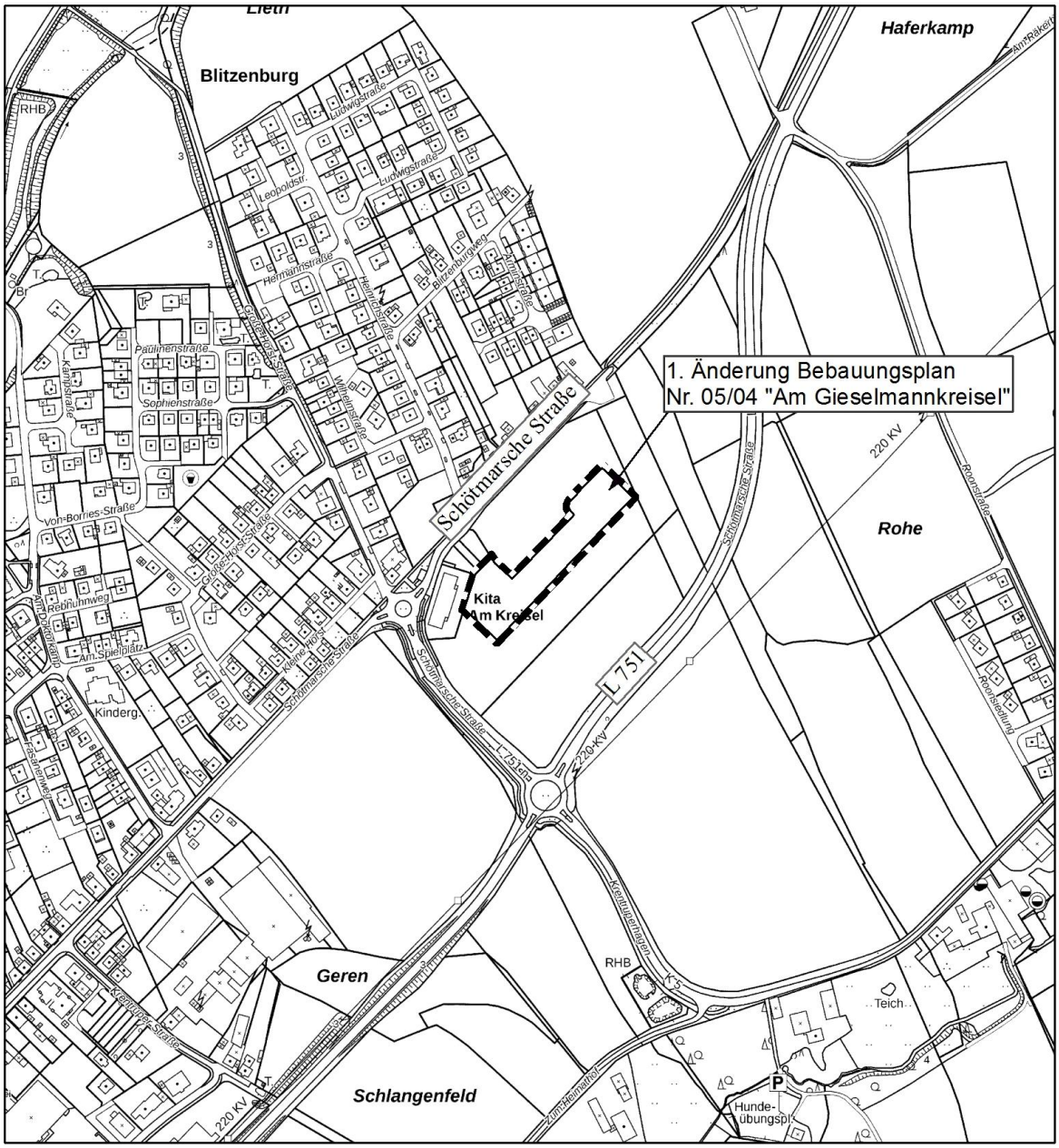
GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE



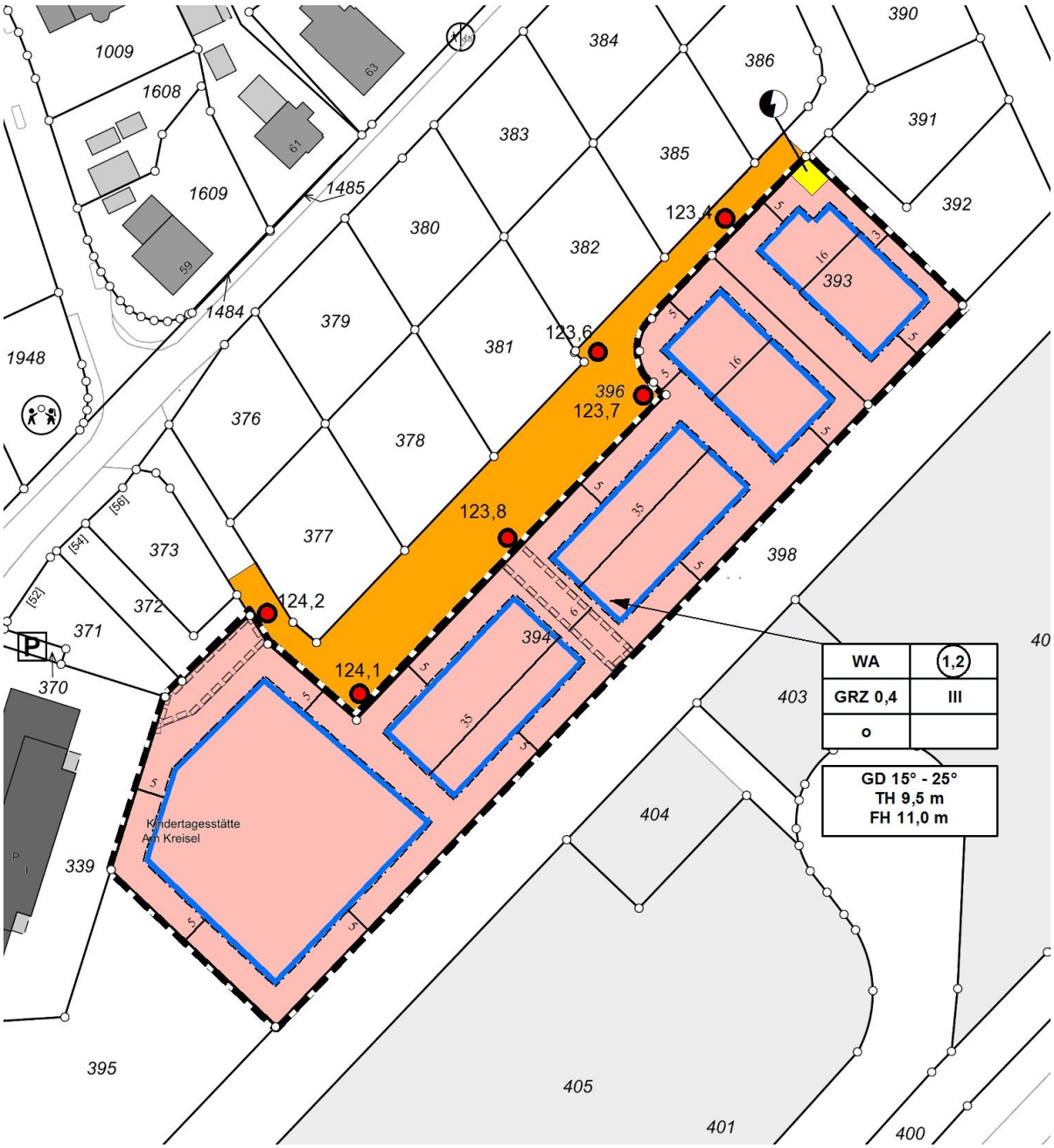
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Planzeichnung
Festsetzung

Stand: Entwurf – November 2017

I. Planzeichnung

nicht maßstäblich



II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung	
WA	allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) <u>Zulässig</u> sind: • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <u>Nicht zulässig</u> sind: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
II.2 Maß der baulichen Nutzung	
	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. (0,4)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
Z.B. TH max z.B. 9,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH): Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
z.B. FH max z.B. 11,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
124,1	*Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe*: Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gelten die eingetragenen NHN Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel („Urplan“) bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN Höhenpunkte werden nachrichtlich übernommen. Die NHN Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

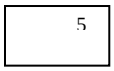
II.3 Bauweise, Baugrenze	
o	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
▬▬ · ▬▬ ··	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	1. Garagen, Carports und Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten. **2. Nebenanlagen** In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.
II.5 Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12)	
◐	Trafogehäuse
II.6 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, Gebüschen 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
II.7 Sonstige Planzeichen	
▭▭▭▭▭	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Für die Erschließung des WA und des GE im Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung übernimmt bereits dinglich gesicherte Leitungsrechte.
▬▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
5	Maßlinie mit Maßzahl

II. 8 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

	Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte Dachaufbauten sind nicht zulässig.
GD z.B. 15 ° - 25°	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 öffentlichen Verkehrsflächen <u>ohne verkehrlichen Bezug</u>** Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum - 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 <u>mit verkehrlichem Bezug</u>** 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 unterbleibt.
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. Landesamtes NRW- im Internet unter 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: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

Druckleitungen und Leitungsrechte

Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine Bauwerke errichtet sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden.