

# GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE



## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gemäß § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren

**Ortsteil:** Asemissen  
**Änderungsgebiet:** Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes  
01/01 „Asemissen-West“: Bereich Am Meierhof



## Begründung

Planzeichnung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

**Verfahrensstand: Auslegung – Januar 2018**

## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Planzeichnung**
- II. Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen**
- III. Begründung**

### **Begründung**

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>8</b>
<b>2 Verfahren und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Anlass und Ziel für die Änderungsplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Bauplanungsrechtliche Inhalte der Änderungsplanung.....</b>	<b>10</b>
<b>5 Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>13</b>

---

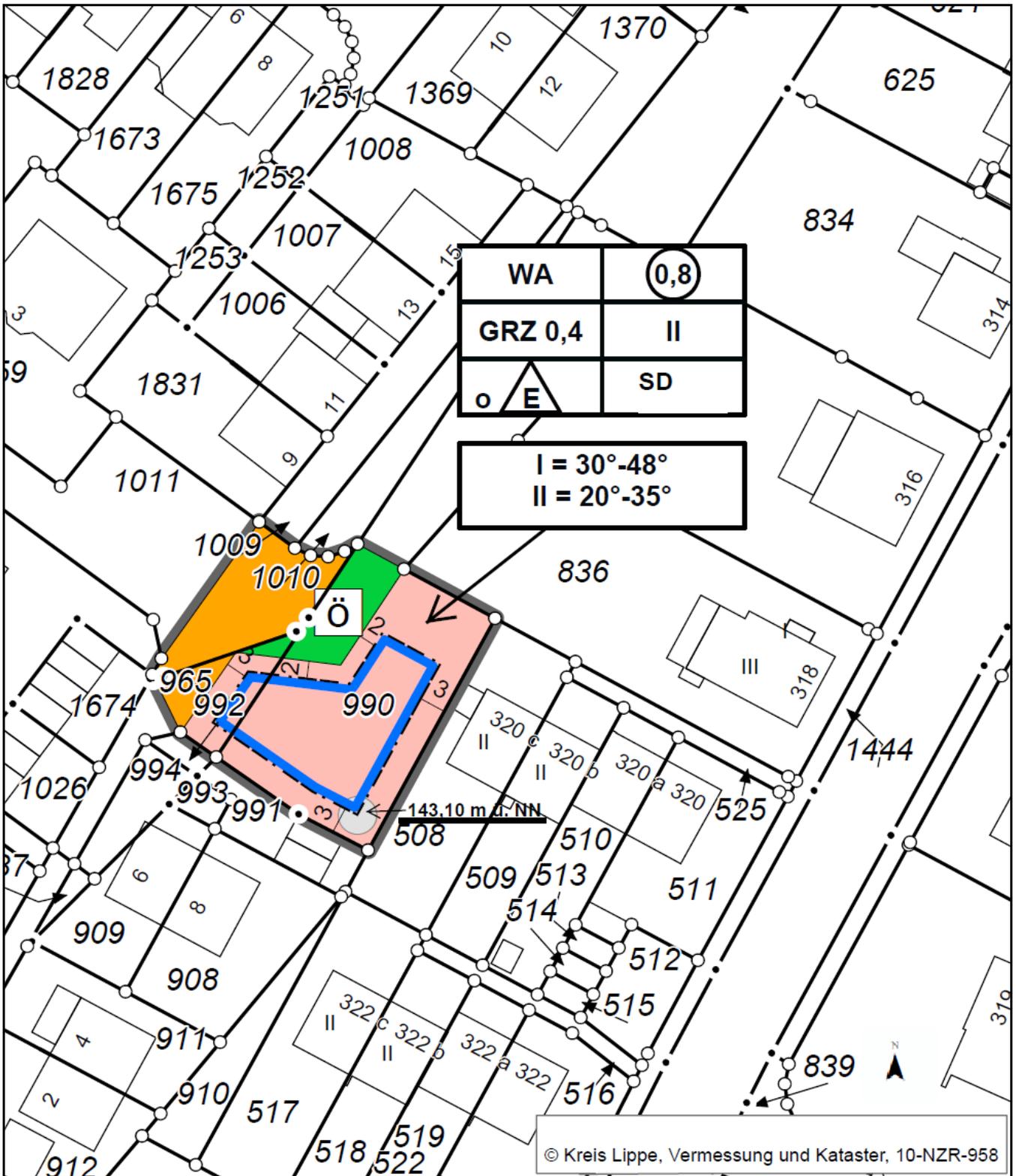
### **Hinweis zur Begründung**

Die anliegende Begründung lag dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss vor.

Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

I. Planzeichnung

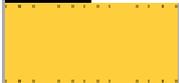


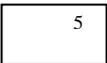
Maßstab ca. 1: 500

Geltungsbereich: Teilfläche des Flurstückes 990, 965 sowie 1011 innerhalb der Flur 2, der Gemarkung Asemissen

## II. Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

<b>II.1 Art der baulichen Nutzung</b>	
	allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
<b>II.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	
<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>	
<b>z.B. GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<b>z.B. </b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	
<b>z.B. TH z.B. 6,5 m</b>	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) eingeschossig = 4,80 m zweigeschossig = 6,50 m
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH): Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.	
<b>z.B. FH z.B. 9,5 m</b>	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
143,10 m ü. NN 	Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe: Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt der eingetragene ü.NN Höhenpunkt in der Planzeichnung.
<u>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen</u>	
<b>2 WE</b>	Zulässig sind für das Gebäude maximal 2 Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6)
<b>II.3 Bauweise, Baugrenze</b>	
 	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
<b>II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</b> (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	<b>1. Garagen, Carports und Stellplätze</b> 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 Straßenfläche und 2 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

	<p><b>2. Nebenanlagen</b>                  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 Straßenfläche und 2 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.</p>
<b>II.5 Verkehrsfläche</b>	
	<p><b>Verkehrsfläche</b>                  (§9 (1) Nr. 11 BauGB)</p>
<b>II.6 Grünfläche</b>	
	<p><b>Öffentliche Grünfläche</b>                  (§9 (1) Nr. 15 BauGB)                  Zweckbestimmung: Den Eselsbach begleitende Grünfläche</p>
<b>II.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>	
	<p><b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>                  (§ 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.                  Bei Fällung des mehrjährigen Baumes innerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.</p>
<b>II.8 Sonstige Planzeichen</b>	
	<p><b>Grenze der Änderung des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)</b></p>

<b>II. 9 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)	
	<p><b>Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig</li> <li>2. Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte 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 Walmgrat betragen.</li> <li>3. Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.</li> <li>4. Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.</li> <li>5. Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.</li> <li>6. Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.</li> <li>7. Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppegauben bzw. Giebellfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.</li> <li>8. In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.</li> </ol>
<b>SD z.B.</b> <b>30 ° - 48°</b>	<p>Für das Wohnhaus: Satteldach, Flachdach ist ausgeschlossen  eingeschossig      30° – 48°  zweigeschossig    20° – 35°  Für die Garage / den Carport: Satteldach, Flachdach</p>
	<p><b>Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</b>  Entlang der öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis zu einer Höhe von 0,80 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder</li> <li>- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.</li> </ul> <p>Zum Nachbargrundstück (Flurstück 991) sind an dessen seitlicher Grundstücksgrenze, auf einer Länge von 3 m, nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.</p>
<b>III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen

134	Flurstücksnummern
<b>IV. Hinweise</b>	
<b>Abfallentsorgung und Bodenaushub</b>	
<p>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.</p> <p>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 <a href="http://www.alois-info.de">www.alois-info.de</a> 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.</p> <p>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.</p>	
<b>Bodendenkmale</b>	
<p>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</p>	
<b>Sonstige Leitungen / Ausschluss von baulichen Anlagen</b>	
<p>In der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Wendeanlage der Straße Am Meierhof sowie in der öffentlichen Grünfläche verläuft unterirdisch der Eselsbach. Zu dessen Sicherung werden in den Abstandsflächen zur öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen ausgeschlossen.</p>	
<b>V. Rechtsvorschriften</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).</li> <li>- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NW S. 966).</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</li> <li>- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2017 (GV NW S. 1003).</li> <li>- Planzeichenverordnung in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).</li> </ul>	

### III. Begründung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 990, 965 sowie 1011 innerhalb der Flur 2, der Gemarkung Asemissen und hat eine Größe von rd. 560 qm.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen
2. den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9(8) BauGB beigefügt.

#### 2. Verfahren und übergeordnete Planungen

##### Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen. Dies ist möglich, weil:

- die Planung der Innentwicklung dient
- die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreitet
- mit der Planung keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB, hier Natura 2000-gebiete, nicht vorbereitet wird.

Für das Bauleitplanverfahren wird das beschleunigte Verfahren gem. 13a (2) BauGB i.V.m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB angewandt. Die Öffentlichkeit wird basierend auf § 13 (2) Ziffer 2 BauGB zusammen mit § 3 (2) BauGB, die Behördenbeteiligung auf der Grundlage von § 13 (2) Ziffer 3 BauGB durchgeführt. Beide Beteiligungsverfahren erfolgen parallel (§ 4a (2) BauGB).

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB erfolgen.

##### Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, da dieser mit der Ausweisung im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich übereinstimmt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde. Der Landschaftsplan „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe enthält für das Plangebiet keine Darstellungen, weshalb die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

#### 3. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der im Bebauungsplan Nr. 01/01 „Asemissen-West“ festgesetzte Spielplatz liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche bzw. am Ende der Straßen Am Meierhof / Im Rewwesiek. Die gesamte

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

Fläche hat eine Größe von rd. 975 m<sup>2</sup>. Die in der Örtlichkeit für den Spielplatz freigehaltene Fläche umfasst ca. 500 m<sup>2</sup>. Der festgesetzte Spielplatz ist nicht realisiert worden bzw. es sind dort keine Spielplatzgeräte oder Sitzmöglichkeiten aufgestellt worden. Die Fläche ist als reine öffentliche Grünfläche mit einigen Sträuchern und vereinzelt mit Hochstämmen hergerichtet worden. Die Teilfläche des Flurstückes 965 ist in dem B-Plan ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und hat eine Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>.

Der Spielplatz ist für die Versorgung des Sozialraumes „Asemissen-West“ nicht mehr erforderlich, weshalb die Festsetzung eines Spielplatzes aufgegeben wird und dieser zukünftig als Wohnbauland genutzt werden soll.

Hierzu ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung erfolgen und das verträgliche Einfügen in die umgebende Nachbarbebauung sichergestellt werden.

### **Situationsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Nähe des westlichen Ortstrandes von Asemissen, in Richtung des Waldes Krähenholz und grenzt an die Wendeanlage der Straße Am Meierhof an. Das Quartier ist geprägt durch eine zu den umgebenden Straßen hin ausgerichtete Bebauung. Die direkt an das Flurstück 990 angrenzenden Grundstücke sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern bebaut, deren Dachraum stellenweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Schwerpunktmäßig sind Gebäudehöhen bis 11 m anzutreffen. Der nicht hergestellte Spielplatz Am Meierhof liegt im Quartiersinneren, gelegen an einer innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung.

Das nähere und weitere Umfeld des Änderungsbereiches wird durch Wohnbebauung geprägt. In diesem Umfeld befinden sich zwei öffentliche Einrichtungen, hier die Kindertagesstätte Wirbelwind mit angrenzenden öffentlichen Spielplatz und der ehemalige Festhallen- und Sportstättenkomplex Am Sportplatz, der aktuell umgebaut wird zum Integrationszentrum Parkstraße, in dessen frei zugänglichen Außenbereich einige kleinere Spielgeräte aufgestellt werden.

Die bisher festgesetzte Spielplatzfläche ist von rückwärtigen Gartenbereichen der angrenzenden Wohnbebauung umgeben, welche durch Einfriedungen und Grundstückseingrünungen von dieser abgegrenzt werden. Des Weiteren befindet sich im Süden eine Zufahrt für eine Doppelgarage mit dazugehörigen Wohnhaus, im Nordosten befindet sich der öffentliche Grünzug mit Fuß- und Radweg und dem beginnenden offenen Verlauf des Eselsbaches. Die Wendeanlage der Straße Am Meierhof grenzt direkt an die Fläche an. Die nicht realisierte Spielplatzfläche selber ist vereinzelt mit heimischen Sträuchern und einem größerem Einzelbaum an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 508 und 991 begrünt.

### **Spielplatzsituation in der Gemeinde Leopoldshöhe**

Ein wesentliches Merkmal für die familienfreundliche Ausrichtung einer Kommune liegt in der Ausstattung des Wohnumfeldes und speziell in der Quantität und Qualität von Spielplätzen. Dementsprechend wurden die bestehenden Spielplätze im Gemeindegebiet zwischen der Verwaltung und der Politik diskutiert, auch hinsichtlich eines optimierten Mitteleinsatzes. Ziel ist es, vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel die Instandhaltung / Sicherung und Pflege von Spielplätzen auch in der Zukunft gewährleisten zu können.

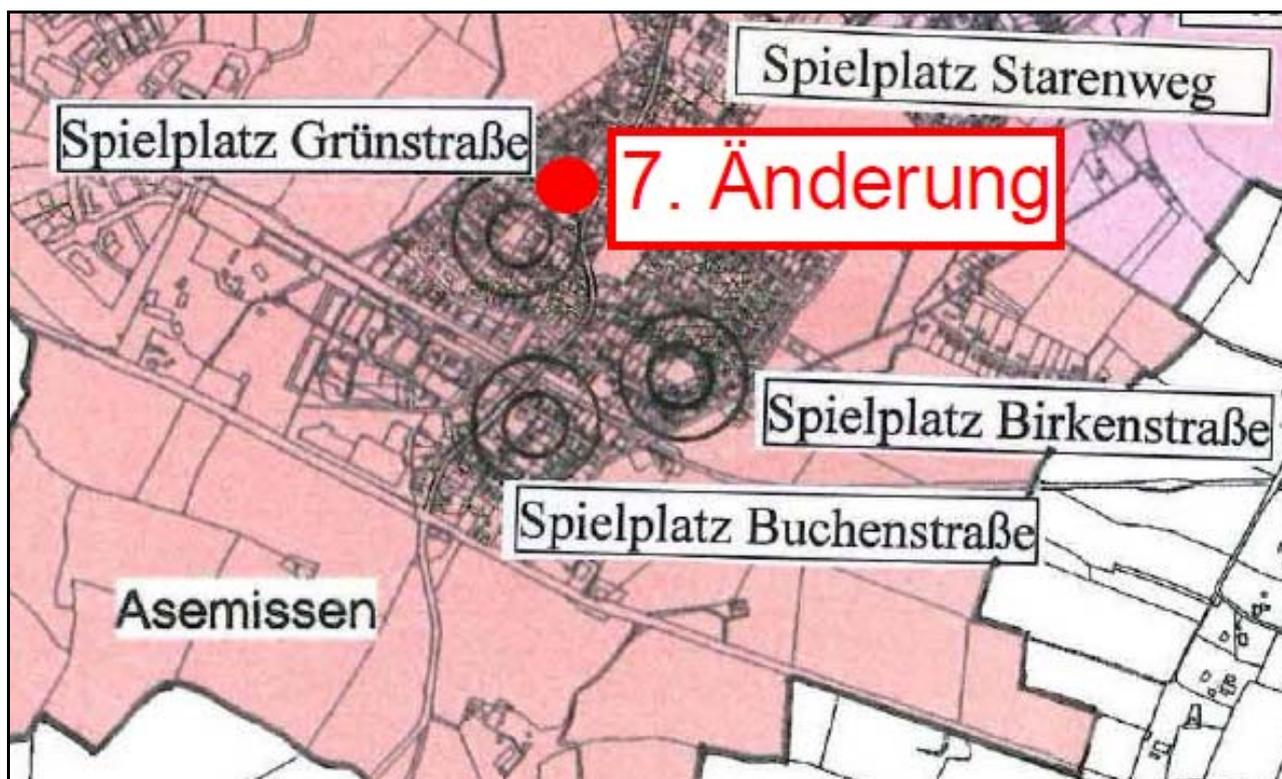
Eine Bereisung der Spielplätze im Gemeindegebiet durch den Ausschuss für Generationen, Soziales, Gleichstellung und Sport (AfGSGS) im Mai 2012 ist der Beginn einer Grundsatzdiskussion bzgl. der Spielplatzsituation in der Gemeinde. In den damit verbundenen Gesprächen mit der Verwaltung und der thematischen Erörterung in verschiedenen Fachausschüssen wurde der Zustand, die Einsehbarkeit und die Ausstattungsqualität, auch altersbezogen, sowie der weitere Nutzungsbedarf bewertet.

Im Rahmen der internen Überprüfung der Erforderlichkeit von Spielplätzen ist festgestellt worden, dass der im Ur-Plan vorgesehene Spielplatz nicht umgesetzt wurde und stattdessen als Rasen-

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

fläche mit vereinzelt Bewuchs in der Örtlichkeit wahrzunehmen ist. Mit dieser Planung wird somit kein Rückbau eines Spielplatzes vorbereitet, sondern eine Umwandlung einer öffentlichen Freifläche vorbereitet. Eine Beibehaltung oder gar Realisierung des Spielplatzes wird nach der Beurteilung des Quartiers als nicht erforderlich angesehen. Begründet wird dies damit, dass – wie in der Situationsbeschreibung bereits dargestellt wurde – das Wohnquartier zwischen Bahnlinie, Hauptstraße und Asemisser Allee durch den Spielplatz in der Grünstraße versorgt ist. Der nicht umgesetzte Spielplatz an der Straße Am Meierhof befindet sich im Einzugsbereich des Spielplatzes Grünstraße (Radius 400 m entspricht ca. 500 m Fußweg). Dieser ist mit einer zweiteiligen Kletterturmkombination mit Rutsche, einer Doppelschaukel mit Kletteranbau und Wipptieren auf einer Gesamtfläche von 537 m<sup>2</sup> (Spielfläche 278 m<sup>2</sup>) ausgestattet. In Verbindung mit dem Grünzug entlang des Eselbaches besteht somit ein flächendeckendes System an qualitätsvollen Spielräumen für unterschiedliche Nutzergruppen im unmittelbaren Umfeld.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken und der Notwendigkeit den gemeindlichen Haushalt bzgl. laufender Kosten, hier: des Pflegeaufwandes, zu entlasten, kommt die Planung zu dem Schluss, dass an Stelle der Freifläche ein Wohnhaus entstehen könnte. Mit diesem Interesse, kann eine sinnvolle Nachverdichtung zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung erfolgen. Da sich das Grundstück innerhalb eines Quartiers befindet, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist, die über private Gärten verfügen, wird der Bedarf für zusätzliche öffentliche Freiräume an dieser Stelle nicht gesehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die bauliche Nachnutzung des Spielplatzes planungsrechtlich vorbereitet und eine verträgliche Eingliederung in die Nachbarbebauung sichergestellt.



Übersicht Lage des Spielplatzes Grünstraße zum Geltungsbereich der Änderung

### 4. Bauplanungsrechtliche Inhalte

#### Konzept

Das Konzept zur Bebauung des als Spielplatzes festgesetzten Grundstückes sieht die Errichtung eines Wohnhauses auf der heutigen bestehenden Grünfläche vor. Die Gebäudehöhen der umgebenden Wohnhäuser sollen dabei aufgegriffen und somit eine verträgliche Nachverdichtung sichergestellt werden. Die Erschließung des Baugrundstückes kann über die bestehende Straße

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

Am Meierhof erfolgen. Hierfür ist die Querung der öffentlichen Wegeverbindung entlang des Eselsbachs erforderlich.

### **Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, womit das Wohnen als vorrangige Nutzung gefördert werden soll.

#### Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Bei der Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird bzgl. der zulässigen Nutzungen für den Änderungsbereich eine Differenzierung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen vorgenommen. Eine solche Differenzierung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zurzeit nicht vor. Vor dem Hintergrund der vor Ort entstandenen Bebauung sollte bei der hier dem Grunde nach in Rede stehenden Baulückenfüllung der Katalog möglicher zulässiger Nutzungen sich der Umgebungssituation anpassen. Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen in dem Änderungsbereich reduziert. Der Gebietscharakter und die Eigenart eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bleiben damit dennoch gewahrt.

Der Nutzungsausschluss wird u.a. vorgenommen, um das Wohnquartier in dem von rückwärtigen Gärten umgebenen Bereich hinsichtlich betriebsbedingter Immissionen zu schützen.

Für die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die rechtskräftigen Festsetzungen, die überwiegend für die Umgebungsbebauung gelten, übernommen:

<u>Inhalt</u>	<u>Festsetzungen</u>
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzelhaus
Wohneinheiten	maximal zwei pro Einzelhaus
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,8
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II)

Für das Plangebiet werden ebenfalls die für die Umgebungsbebauung getroffenen baugestalterischen Festsetzungen und die vorhandenen Gebäudegegebenheiten übernommen. Dabei wird allerdings anstelle von Sockel- und Drenpelhöhe eine Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Aufgrund des Geländeabfalles auf dem Grundstück von ca. 1,00 m, lassen sich die äußeren Fixierungspunkte des Gebäudes leichter und damit sicherer auf die Umgebungsbebauung abstimmen.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung. Die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, sichert in Kombination mit der Festsetzung, dass nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, eine zu starke verkehrliche Belastung des vor dem Grundstück verlaufenden Rad- und Fußweges.

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

### Inhalt / Festsetzungen

Traufhöhe, eingeschossig = 4,80 m

Traufhöhe, zweigeschossig = 6,50 m

Firsthöhe = 9,50 m

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe wird mit 143,10 m ü. NN festgeschrieben. Der maßgebliche Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Dachform für das Wohnhaus Satteldach, Flachdach ist ausgeschlossen

Dachform für die Garage / Carport Satteldach, Flachdach

Dachneigung, eingeschossig 30° – 48°

Dachneigung, zweigeschossig 20° – 35°

Dachausbauten ab 40°

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan soll das Einfügen einer Bebauung auf der bestehenden Grünfläche gewährleistet werden. Somit sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Baumöglichkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude geregelt werden.

### GRZ / GFZ / überbaubare Grundstücksfläche:

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Für das Baugrundstück wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für das Baugebiet auf maximal 0,8 begrenzt. Somit kann in den Baugebieten eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden (siehe unten zu Zahl der Vollgeschosse).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Um eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend festgesetzt. Zu den angrenzenden Wohngrundstücken im Süden und Osten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m. Zur Straße Im Rewwesiek wird das Baufenster annähernd an den heutigen Gebäudebestand ausgerichtet. Zur öffentlichen Grünfläche wird der Abstand der Baugrenze auf 2 m festgelegt, um hier einen größeren Gestaltungsspielraum für das Gebäude zu eröffnen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 65 BauO NRW sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, davon ausgenommen sind jedoch die vom öffentlichen Straßenraum und die von der straßenseitigen Kante der Baugrenze eingerahmte Vorgartenfläche sowie die Abstandsfläche zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugrenze.

### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Baugrundstück auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt. Das Gebäude soll eine Firsthöhe von max. 9,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m beschränkt. Somit werden die bestehenden Höhen in der Umgebung aufgegriffen und auf das Baugrundstück übertragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen soll die Zulässigkeit von Staffelgeschossen in der dritten Geschossebene verhindert werden. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhen erreicht. Ein zusätzliches Staffelgeschoss über der maximal zulässigen Traufhöhe ist hier unzulässig, da dieses in der dritten Geschossebene eine zweite Traufhöhe ausbildet und somit den getroffenen Festsetzungen widerspricht. Staffelgeschosse oder Abschlussgeschosse auf der zweiten Geschossebene sind dagegen unter Beachtung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen allgemein zulässig.

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

### Zahl der Wohnungen pro Gebäude:

Die Zahl der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird für das Baugrundstück auf zwei Wohnungen begrenzt. Dies ist der Ein- und Ausfahrtsituation des Grundstückes geschuldet, sodass Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden sollen.

### Bauweise

Für das festzusetzende allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhaus festgesetzt.

### Einfriedung

Die Festsetzung zu der Zulässigkeit von Einfriedungen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit bei freier Materialwahl auf 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und im Sichtbereich der Ein- und Ausfahrt des Flurstückes 992 auf einer Länge von 3 m begrenzt. Gleiches gilt für Anpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und des zuvor beschriebenen Sichtbereiches. Damit soll gewährleistet werden, dass Fußgänger und Radfahrer rechtzeitig wahrgenommen werden können.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, davon ausgenommen sind jedoch die vom öffentlichen Straßenraum und die von der straßenseitigen Kante der Baugrenze eingerahmte Vorgartenfläche sowie in der Abstandsfläche zur öffentlichen Grünfläche. Dies dient u.a. zur Sicherung des dort unterirdisch verlegten Eselsbaches.

### Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Trinkwasser und Löschwasser sowie mit Elektrizität, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die Leitungen der örtlichen Versorgungssträger in der Straße Am Meierhof / Im Rewwesiek erfolgen.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Baugrundstückes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die anfallenden Wassermengen sind zu sammeln und dem Niederschlagswasserkanal über die Grundstücksanschlussleitung zuzuführen, die vom Bauherrn noch herzustellen sind.

### Entsorgung / Müll

Die Bestandsbebauung an der Straße Im Rewwesiek / Am Meierhof ist bereits heute an die regelmäßige Müllabfuhr angeschlossen. Am Abfuhrtag sind die Müllgefäße verkehrssicher zum bzw. im öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen.

### Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist ebenfalls nicht absehbar. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

### Belange des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

In der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Wendeanlage der Straße Am Meierhof sowie in der öffentlichen Grünfläche verläuft unterirdisch der Eselsbach.

### Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Auf der Fläche befindet sich eine rd. 560 m <sup>2</sup> große Freifläche.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überbauung der Freifläche bzw. des bauleitplanerisch angelegten Spielplatzes vorgesehen. Es wird eine Umwandlung der Freifläche empfohlen, da in räumlicher Nähe ein gut ausgestatteter Spielplatz liegt. Insgesamt kann durch die nicht Herstellung ein optimierter Mitteleinsatz erfolgen und ein qualitativvolles System an Spielräumen entwickelt werden. Zudem befindet sich die Spielplatzfläche innerhalb eines Quartiers, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist, die über private Gärten verfügen. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist zu einem Großteil durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. Verkehrswege geprägt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein höherstämmiger Einzelbaum, ansonsten	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überbauung der Freifläche zu Wohnzwecken vorgesehen. Mit der baulichen Beanspruchung der Fläche kommt es mindestens zu einem teilweisen Verlust des Gehölzbestandes. Aufgrund der vergleichbaren Strukturen im näheren Umfeld, können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Fällung der Ge-

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

	vereinzelte Gehölze.	hölze ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen werden, dass Fäll- und Rodungsarbeiten nur in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen sind. Planungsrelevante Arten sind nicht bekannt.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden	Unversiegelte Flächen sind in Form der Freifläche sowie der privaten Gärten der angrenzenden Wohnnutzung vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Wohnhauses auf der Freifläche ermöglicht. Für diesen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Der vorhandene Bachlauf des Eselsbaches wird durch die Planung gesichert.
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereich mit aufgelockerter Bebauung, mit einem bandartigen kleinräumigen Grünzug. Stadtklimarelevante Prozesse sind nicht erkennbar.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.

Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### Belange des Artenschutzes

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz gegeben ist. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Aus folgenden Gründen sind für den Bereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ im Ortsteil Asemissen die Belange des Artenschutzes voraussichtlich nicht betroffen:

Auf der zu beplanenden Fläche befindet sich in dem süd-westlichen Grundstücksbereich ein mehrjähriger Baum, der außerhalb des Baufensters liegt. Die übrige Freifläche zeichnet sich hauptsächlich durch eine Rasenfläche mit vereinzelten Sträuchern aus. Der im Planbereich unterirdisch verlaufende Eselsbach und dessen Trasse mit Begrünung verbleibt im Eigentum der

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/01 „Asemissen-West“ gem. § 13a (2) BauGB

Gemeinde Leopoldshöhe und wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen in seinem Bestand gesichert.

Schützenwerte Tierarten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich in der Ortslage von Asemissen liegt und von vorhandener Wohnbebauung umgeben ist.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4018 „Lage“, Quadrant 1, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 7 Säugetierarten, 26 Vogelarten und eine Amphibienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind.

Unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist in diesem Fall daher davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

### Sonstiges:

