

Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Schuckenbaum

12. Änderung
Bebauungsplan
Nr. 08/04 „Königskamp“

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1094 (Am Mühlenbach) in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1036 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 617, 615, 1038 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1017 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum.

Größe des Plangebietes: 0,73 ha

Gemarkung: Schuckenbaum

Flur: 4

Flurstück: 1078, 1081

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan

B. Rechtsgrundlagen

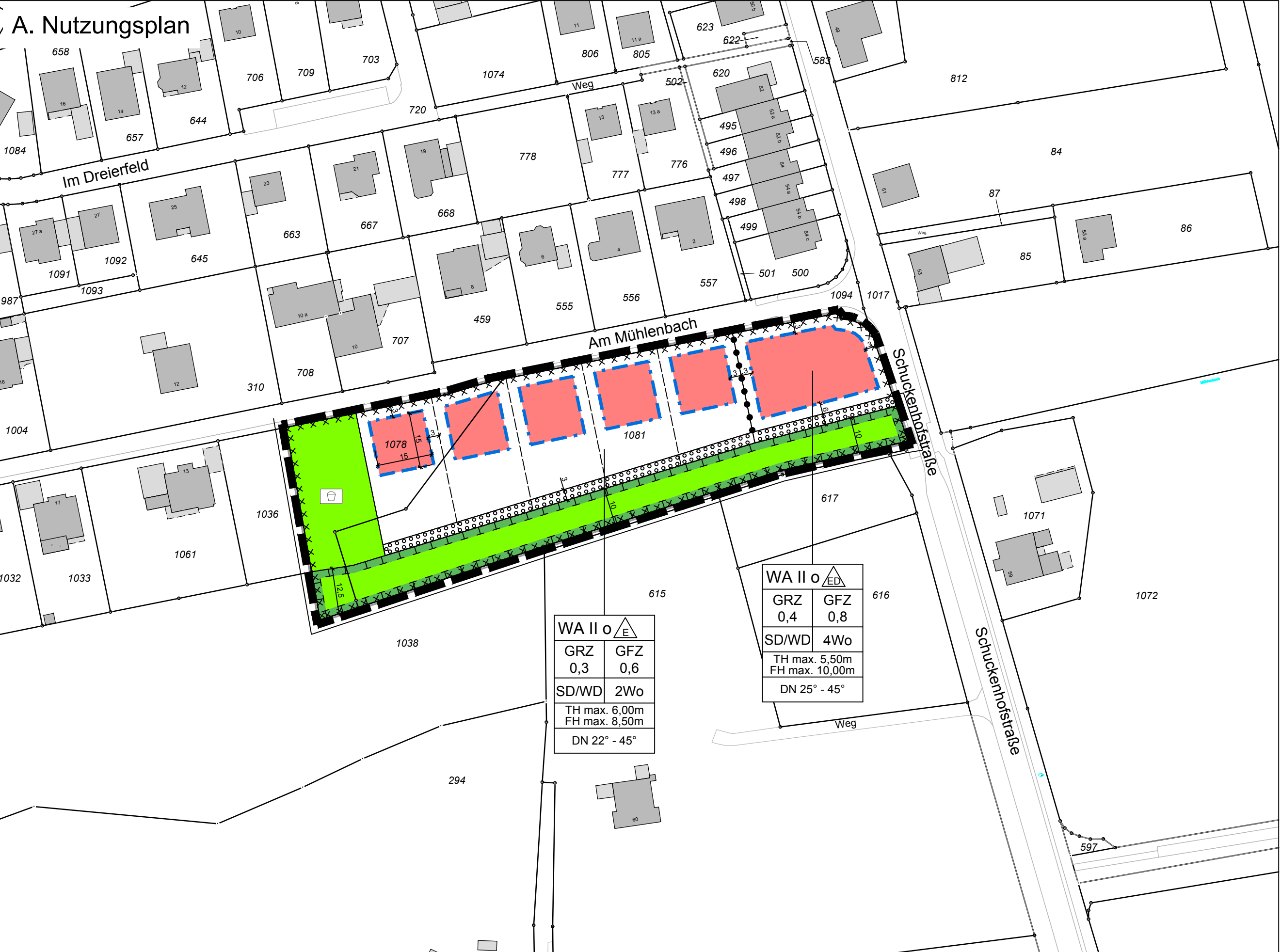
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

- Umweltbericht



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung) ist geometrisch eindeutig. Stand der Kartengrundlage vom	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Termine wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe vom als Satzung beschlossen worden.	Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.
Leopoldshöhe, den Dipl.-Ing. Gerd Wilkens (Öffentl. best. Vermessungsingenieure)	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Bürgermeister)	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachform	Wohnungen	
Firsthöhe / Traufhöhe		

WA Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- 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.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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.

- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Das jeweils zweite Vollgeschoss ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nur im Dachraum zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gilt die fertig gestellte Fahrbahndecke der vorhandenen Straße Am Mühlenbach, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Straße verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse).

z.B. TH 5,50 maximal zulässige Traufhöhe in Metern

Die Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

z.B. FH 10,00 maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen, Carports und ihren Bauteilen und der angrenzenden Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

- 2Wo Die Zahl der Wohnungen (Wo) wird beim Einzelhaus (E) auf zwei Wohnungen beschränkt.
- 4Wo Die Zahl der Wohnungen (Wo) wird beim Einzel- (E) und Doppelhaus (D) auf vier Wohnungen beschränkt.

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

C.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden gem. § 9 (1a) BauGB sämtlichen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, zugeordnet. Hier: naturnaher Ausbau des Gewässerrandstreifens und der Uferzone.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.699 Wertpunkten wird gem. § 9 (1a) BauGB auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 30 in der Flur 6, Gemarkung Krentrop ausgeglichen und wird ebenfalls sämtlichen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereich zugeordnet (s.o.).

Artenschutz

Um das Töten und Verletzen europäischer Vogelarten im Plangebiet zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen.

Um das baubedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko für Amphibien zu mindern, sind die Baufelder vor Baubeginn in Richtung Süden mit Amphibienzäunen abzusichern. Sofern sich bei Installation des Zaunes bereits Amphibien innerhalb eines Baufeldes befinden, sind diese abzufangen und an geeigneter Stelle außerhalb des Baufeldes auszusetzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Form einer Baum- und Strauchhecke anzulegen. Die Anpflanzungen haben spätestens nach Baubeginn zu erfolgen. Sofern die Flächen im Rahmen der Bauphase beansprucht werden, sind sie spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen anzulegen.

Artenauswahl Sträucher mit entsprechenden Anteilen:

Crataegus laevigata 50% Sambus nigra 10%

Corylus avellana 20% Cornus sanguinea 10%

Viburnum opulus 10%

Mindestqualität: verpflanzter Strauch ohne Ballen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzabstand / -raster: 1,5 m

C.9 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform/Dachneigung: Satteldach und Walmdach

Für Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

z.B. DN 22° - 45° Die zulässige Dachneigung beträgt für die Hauptbaukörper mindestens 22° sowie maximal 45°.

C.10 Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

Vorbereitende Herrichtungsmaßnahmen der Baugrundstücke

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke ist der unbelastete Mutterboden und der unbelastete Abdeckboden im Baufeldbereich abzuziehen und seitlich auf dem Baugrundstück zu lagern. Der darüber hinaus anfallende Baugrubenaushub ist abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß entsprechend der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR) zu entsorgen.

In den nicht versiegelten Bereichen der Baugrundstücke sowie im Bereich der festgesetzten Spielplatzfläche ist durch Einbau des seitlich gelagerten unbelasteten Bodens und / oder durch Einbau von anzuliefernden unbelasteten Bodens sicherzustellen, dass in einer Mächtigkeit von mindestens 1,00 m unter Geländeoberfläche die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) eingehalten werden.

Die vorgenannten Herrichtungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten. Bauliche Sicherungsmaßnahmen der Gebäude

Aufgrund der bedingten Tragfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind Gebäude entweder mit Unterkellerung und / oder mit einer biegesteifen Stahlbetondecke zu errichten.

Werden Gebäude mit Keller errichtet, sind die Kellergeschosse entweder als "Weiße Wanne" oder als "Schwarze Wanne" nach DIN 18195 auszubilden und gegen Auftrieb zu bemessen. Die Gründung kann mit abgeminderten Bodenpressungen erfolgen, wobei die Kellergeschosse als "biegesteife Kästen" konstruktiv zu bemessen sind.

Werden Gebäude ohne Keller errichtet, sind diese mit biegesteifen Stahlbeton-Bodenplatten und umlaufenden aussteifenden Frostschrüzen sowie evtl. aussteifendem Balkenkreuz vorzusehen. Unter den Bodenplatten ist eine Bettungsschicht von mindestens 1,00 m einzubauen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der Tragfähigkeit der Baugrundstücke in Form einer vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchung im Neubaugrundschnitt zu führen.

Unterhalb zu errichtender Gebäude sind vorsorglich passive Gasdrainagen bzw. Flächenfilter unter den vorzusehenden Bodenplatten einzubauen.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 6,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstückseinteilung

Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem Abfallschlüssel 170503 "Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten" sowie dem Abfallschlüssel 170505 "Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält" der Abfallverzeichnis-Verordnung als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen.

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 zu beachten.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. Absatz 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (*Abzufahr ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 05231/62665*).

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bodendenkmäler

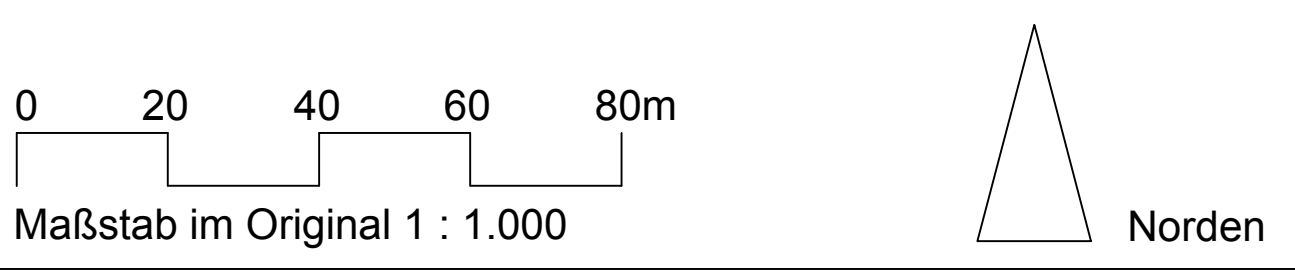
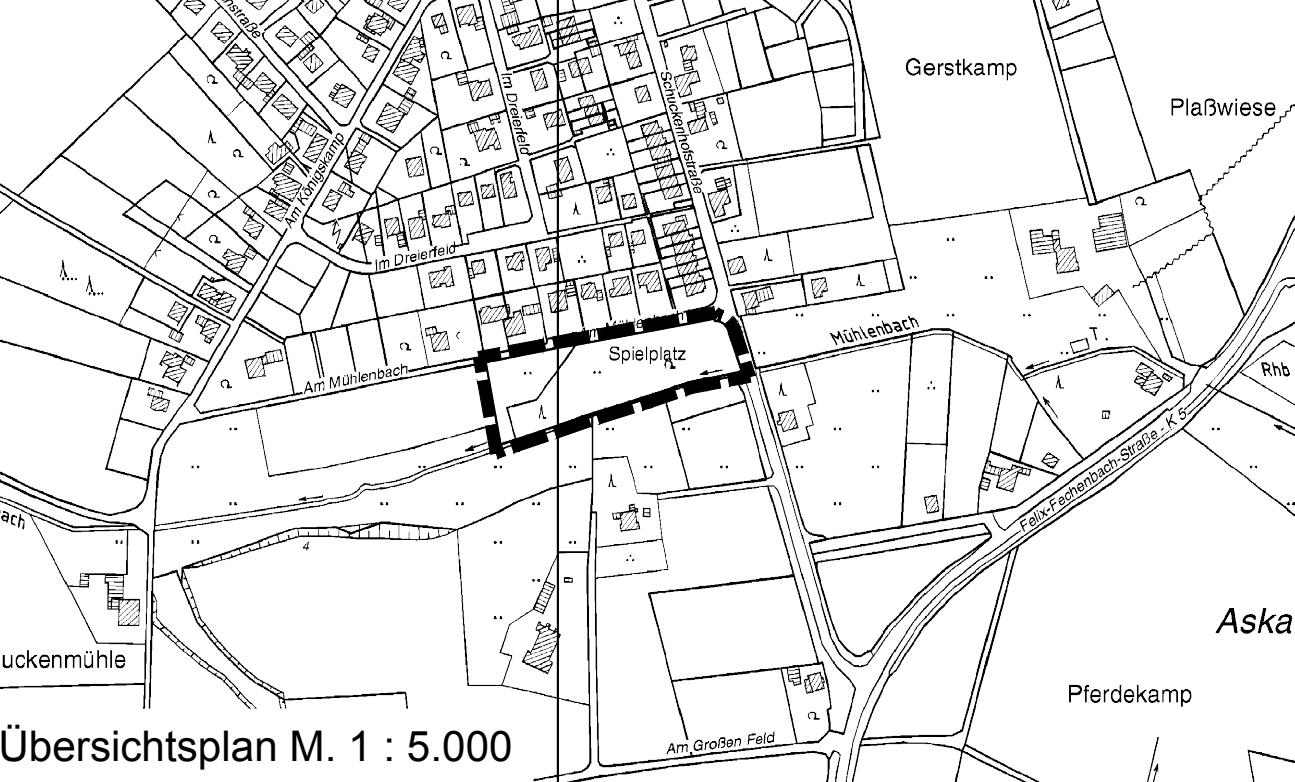
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251 591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Schuckenbaum

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 08/04 „Königskamp“

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Drees

Huesmann

planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de