Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Greste

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04/06 "Birken-Süd" im Bereich beidseitig Winkelstraße

Gebietsabgrenzung:

Im Nordenwesten:	durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 1216 (Pansheider Weg)
Im Nordosten:	durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 974 (Hudeweg)
Im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstückes 117 (Grester Straße)
Im Südwesten:	durch die östliche Grenze des Flurstückes 965

Größe des Plangebietes: 1,8 ha

Gemarkung: Greste

Flur: 8

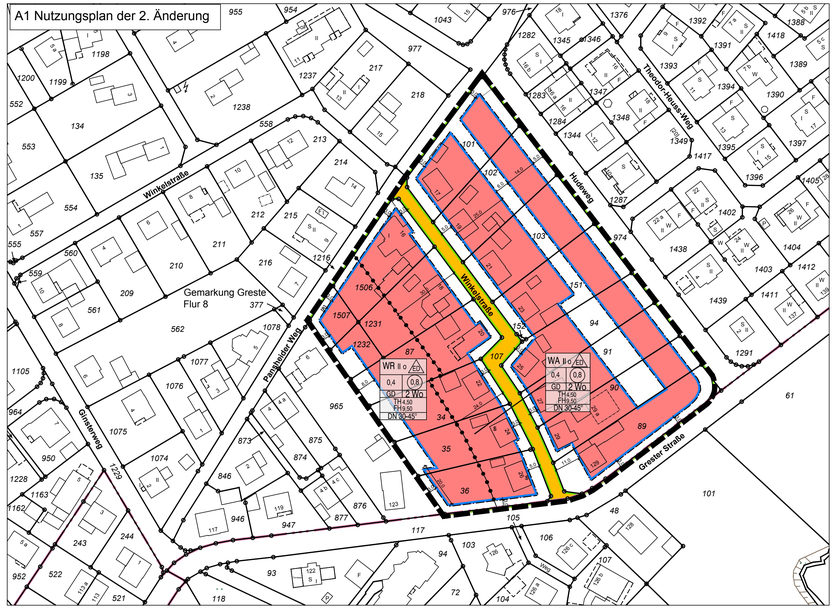
Flurstücke: 34-36,87,89-91,94, 101-103,151,1231, 1232,1506,1507

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan A1 / A2
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

A1 Nutzungsplan der 2. Änderung



A2 Ursprungsbebauungsplan

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. 1991 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);

§89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);

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 23.01.2019 (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:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 86 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe, Fachbereich IV, Kirchweg 1, 33818 Leopoldshöhe einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

WA II o	ED	Baugebiet / Bauweise
0,4	(0,8)	Zahl der Vollgeschosse
GD	2Wo	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
TH 4,50m		Dachform / Wohnungen
FH 9,50m		Firsthöhe / Traufhöhe
DN 30-45°		Dachneigung

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.

WR Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gem. §3 (2) Ziffer 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. §3 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §3 (3) Ziffer 2 BauNVO

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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ (0,8) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Das jeweils zweite Vollgeschoss ist im WR 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 Straßen (Winkelweg, Hudeweg, Grester Straße, Pannsheider Weg) gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Straße verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse).

TH 4,50 maximal zulässige Traufhöhe in Metern

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

FH 9,50 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 überbauaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

ED 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,Garagen und Carports gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen sind in den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese nicht zulässig.

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.Diese müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

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

2Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Das im Bebauungsplan Nr. 04/06 festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot vom Hudeweg aus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

GD **Dachformen:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als geneigte Dächer das Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig. Krüppelwalm-, Flach und Pultdächer sind unzulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

DN 30-45° **Dachneigung:**
Die zulässige Dachneigung beträgt für die Hauptbaukörper mindestens 30° sowie maximal 45°.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig.
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.
Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

Dacheindeckung:
Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Gründächer allgemein zulässig.
Hinweis:
Bei begrünten Dächern können bei einer Dachneigung von über 15° konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug:
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.

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.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 5,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

265 Flurstücksnummer

Bodenfunde
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 der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenschutz
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 Kreislaufwirtschafts- gesetz (KrWG) vom 24.02.2012 zu beachten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG darf die Inanspruchnahme von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Sind Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss-/der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage: 11.02.2019

Detmold, den

Kreis Lippe - Der Landrat
Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung Im Auftrag

.....

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.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Die frühzeitige Bürgerbeteilig- ung gem. § 3 (1) BauGB hat durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Termine wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

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 am als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Mit Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Die planungsinhaltliche Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

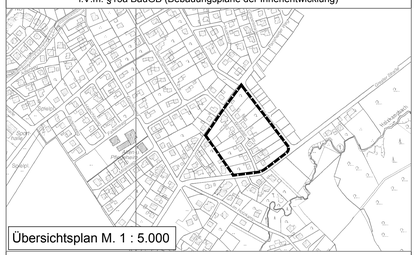
.....

Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Greste

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04/06 "Birken-Süd" im Bereich beidseitig der Winkelstraße

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees + Huesmann Planer

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

11.03.2019 JH