

Gemeinde Leopoldshöhe

Leopoldshöhe

20. Änderung Bebauungsplan Nr. 06/02 "Leopoldshöhe - Nord" Blatt B

Größe des Plangebietes: 0,35 ha

Gemarkung: Leopoldshöhe

Flur: 2

Flurstücke: 997, 1081 tlw.

Gebietsabgrenzung:
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1505 (Johannesweg)
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1024
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1579 (Herforder Straße)
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1500 (Jahnstraße)

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:
A. Nutzungsplan A1 / A2 Ursprungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

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: 27.06.2019
Detmold, den

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

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

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 Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

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

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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen 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

- 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 III a	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
0,4	(1,2)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FD	WH 9,50 GH 11,50	Dachform	Wandhöhe Gebäudehöhe

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

- GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ (1,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen
Oberer Bezugspunkt
GH 11,50 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.
Für Aufzugüberfahrten und technische Gebäudeanlagen können Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 1,00 m zugelassen werden.
- WH 9,50 Als Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich Brüstung.
Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Höhe von 125,5 m ü. NHN (Fahrbahnoberkante Johannesweg).

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

a abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig.

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.

überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb des festgesetzten Baugebietes)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb des festgesetzten Baugebietes)

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen, Gemeinschaftsplätze und ähnliche ebenerdige Anlagen um bis zu 1,50 m zulässig.

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

St Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Fläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbreich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB

- anzupflanzender Laubbaum (nicht Lagegetreu)
- Gehölzanzpflanzungen sind in Form von heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen gem. Pflanzliste (s. Anlage 2 der Begründung) auszuführen.
- Baumanpflanzungen müssen einen Pflanzabstand von mind. 8 m zueinander aufweisen.
- Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische und standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste (s. Anlage 2 der Begründung) zu ersetzen.

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

Dachformen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das Flachdach zulässig.

Staffelgeschosse
Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ein darüber hinaus gehendes Geschoss nur als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 (6) BauO NRW zulässig

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 5,5 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 997 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
Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen, soweit der Boden für einen Wiedereinbau geeignet (d.h. nicht belastet) und dies technisch möglich ist. Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt. Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 02.07.2012 in der derzeit gültigen Fassung ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 6 KrWVG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des § 3 Abs. 5 KrWVG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWVG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landesabfallgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBoDschG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Abfallwirtschaft
Die Grundstücke sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung der Gemeinde Leopoldshöhe in Verbindung mit der § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz und §§ 5 & 6 Landesabfallgesetz an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

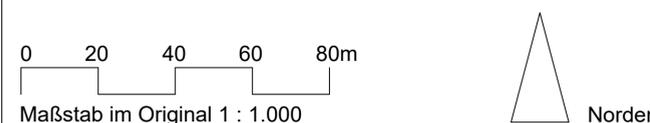
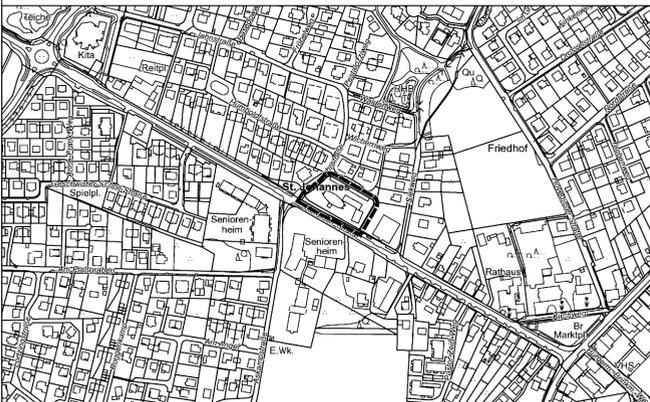
Angrenzend an die öffentliche Verkehrsflächen Herforder Straße oder Jahnstraße sind im Plangebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

Die gegenüber der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen sind grün markiert.



20. Änderung Bebauungsplan Nr. 06/02 "Leopoldshöhe - Nord" Blatt B

Verfahrensstand: Entwurf
Erneute öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB



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