

Gemeinde Leopoldshöhe
 Ortsteil Leopoldshöhe
 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 "Askamp" gemäß § 13a BauGB

Größe des Plangebietes: 0,99 ha
 Gemarkung: Schuckenbaum und Leopoldshöhe
 Flur: 4 und 2

Gebietsabgrenzung:
 im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 799, 1527 und 1528, Gemarkung Schuckenbaum und Leopoldshöhe, Flur 4 und 2
 im Osten: durch das Flurstück 100, Gemarkung Leopoldshöhe, Flur 2
 im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1553 und 544, Gemarkung Leopoldshöhe, Flur 2
 im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 856, Gemarkung Schuckenbaum, Flur 4

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

A. Nutzungsplan



Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: 13.03.2020	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 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 gemäß § 2(1) BauGB hat durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden. Die Termine wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ... wird bescheinigt.
Detmold, den Kreis Lippe – Der Landrat Fachbereich Vermessung und Kataster Im Auftrag	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom ... (GV NRW S. ...) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe vom ... als Satzung beschlossen worden.	Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gemäß § 10 (3) BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom ... (GV NRW S. ...) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe vom ... als Satzung beschlossen worden.
Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-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 Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 1193), in Kraft getreten am 10.04.2019;
 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
 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 vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);
 Anmerkung:
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gemäß § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB
 C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO
 Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA I	o	2 WE
GRZ	GFZ	
0,4	0,4	
SD, WD	30-45°	
FH max. 9,50m		
TH 4,50m		

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

WA Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
 Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.
 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO
 GRZ 0,4
 GFZ 0,4
 I
 TH 4,50m
 FHmax. 9,50m
 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe der baulichen Anlagen
 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):
 TH 4,50m Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
 Die Firsthöhe wird durch die obere Kante der Dachhaut bestimmt.
 Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe:
 Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung erforderliche nächstgelegene öffentliche / private Verkehrsfläche (Straßenfahrbahnmittelpunkt).

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
 offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
 Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Festsetzung zu nicht überbauten Flächen gemäß § 8 (1) LBauO NRW und § 89 LBauO NRW mit § 9 (4) BauGB, § 9 (2) Ziffer 25a BauGB
 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade (Hauseingang) bzw. seitlicher Fassade der Gebäude ist mind. zu 50 % als Grünfläche zu gestalten (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) und dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen 50 % ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Abdichtung mit Folien etc. unzulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 50 % auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO
 Garagen, Carports und Stellplätze
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen.
 Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist seitlich mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren.
 Nebenanlagen sind in den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.

C.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
 2 WE
 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2. (§9 Abs. 1 Nr. 6)
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

C.8 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine zwei bis dreireihige Pflanzenreihe mit standortgerechten und heimischen Sträuchern anzulegen (nicht abschließende Pflanzliste: Holunder, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Roter Hartriegel, Feldahorn, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche). Die Anpflanzungen sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
 Hinweis:
 Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.11 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)
 Dachform/Dachneigung:
 Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 30-45° zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper
 Für Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

C.12 Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte
 Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte
 1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig
 2 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten. Dies ist mind. 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mind. 1,50 m vom Walmgrat betragen.
 3 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
 4 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
 5 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbaubabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
 6 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
 7 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Satteldächern) darf 1,50 m nicht überschreiten.
 8 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.
 Farbgebung und Material:
 Die äußere Farbgestaltung und das Material der Fassaden von nebeneinander stehenden Gebäuden sind einheitlich zu gestalten.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
 1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug
 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrserfordernenden 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 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.
 3) Einfriedungen zur freien Landschaft
 Einfriedungen zur freien Landschaft sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dabei ist das nachbarschaftliche Schwellengerecht (Nachbarschaftsrecht NRW) zu beachten.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 Maßzahl (in m)
 Vorhandene Bebauung
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Vorschlag Grundstücksteilung
 Flur
 Gemarkung

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.
 Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- 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 EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorhabendes KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwaltungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweiseverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Ein-zelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).
 Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbe-lasteter 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. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massen-ausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Auffahrt ist die Boden- und Bauschuttboise NRW unter www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbe-abfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 05231/62665).
 Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Gemeinde Leopoldshöhe
 Ortsteil Leopoldshöhe
 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 "Askamp" gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan M. 1:5.000

Maßstab im Original 1:1.000

Ingenieurbüro Kindsgrub GmbH
 Straßenbau • Wasser • Abwasser • Kanalsanierung • Geoinformatik
 Am Lehm 22 • 33818 Leopoldshöhe
 Tel.: 0 52 02 / 92337 -0 • Fax: 92337 -29