

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

## B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

<b>WA</b>	<b>2 Wo</b>	<b><u>1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nrn. 1, 6 BauGB)</u></b>
		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)
		Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
	<b>GRZ 0,4</b>	<b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>
	<b>GFZ 0,8</b>	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
	<b>II</b>	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
	<b>Ⓜ</b>	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
		Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier zwingend 2 Vollgeschosse
	<b>FHmax. 149,0 m ü.NHN</b>	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
	<b>THmax. 143,5 m ü.NHN</b>	Zulässige Firsthöhe bei geneigtem Dach (= Oberkante First), Höchstmaß, z. B. 149,0 m ü. NHN
<b>GHmax. 143,5 m ü.NHN</b>	Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Höchstmaß, z. B. 143,5 m ü. NHN	
	Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen bei Flachdach (= Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß, z. B. 143,5 m ü. NHN	

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

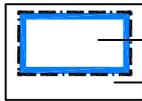
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche



### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



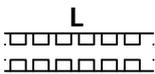
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier

- Öffentlicher Fuß- und Radweg



### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Fläche mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten für öffentliche Kanäle mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Gemeinde Leopoldshöhe



### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.2



### 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder sind in einer Höhe ab 0,8 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben



Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m



### 8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Schmutzwasser-/ Regenwasserleitung



### 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

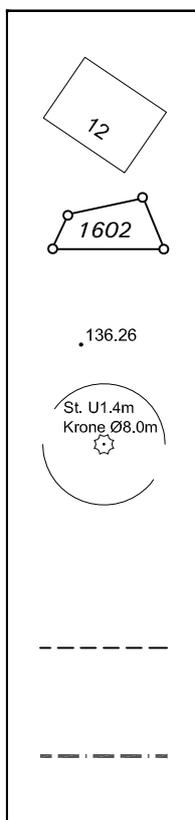
Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier:

- Satteldach (SD), Dachneigung z. B. 30°-45°
- Flachdach, Dachneigung mit 0° - 5° (siehe auch D.4)

SD 30°- 45°

FDmax. 5°

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



### 1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)  
(Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2021 )

Baumeinmessungen (Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2021 )

### 2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Angrenzende Baugrenze aus dem Ursprungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

## D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA1 und WA2:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf-/First- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen.
- 2.2 Als oberer Abschluss (= **maximal zulässige Gesamthöhe**) gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (= **Oberkante Attika**) bei einem Flachdach.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

- 3.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- 4.1 **Extensive Flachdachbegrünungen:** Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

*Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.*

- 4.2 **Bindungen für den Erhalt von Bäumen:** Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der innerhalb und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Gemeindeverwaltung, Fachbereich IV). Von dem festgelegten Schutzbereich kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

## E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen

**1.1 Dachformen und Dachneigungen:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**

**a) Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

**b)** Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Sattel-/Krüppelwalmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen*).

**c)** Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

**d)** Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz sowie Blecheindeckungen zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-, Hochglanz-, Schwarz-Matt-Glasur.*

**1.3 Gestalterische Einheit:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

## 2. Begrünungen und Einfriedungen

**2.1 Begrünung von Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

### **2.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:**

- a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen **ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug** sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum wie folgt zulässig:
- 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.
- b) 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 wie folgt zulässig:
- 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.

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.

**2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Randstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude:** Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade (Hauseingang) bzw. seitlicher Fassade der Gebäude ist mindestens zu 50 % als Grünfläche zu gestalten (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) und dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen 50 % sind Pflasterungen, die Anlage von Steingärten, Abdichtungen 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.

**2.4 Standplätze für Abfallbehälter:** Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen sightgeschützt zu gestalten.

## 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## **F. Hinweise**

1. **Altlasten:** Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
2. **Kampfmittel:** Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. **Bodendenkmäler:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.
4. **Grund-/Niederschlagswasser:** Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
5. **Ökologische Belange und Artenschutz:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.
6. **Erschließung:** Das Flurstück 411 liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und ist derzeit nicht direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Eine Erschließung ist hier im Falle einer Bebauung auf der Projektebene privatrechtlich zu regeln.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 01/02 inklusive seiner Änderungen. Mit Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/02 inklusive seiner Änderungen insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/02 außerhalb des Geltungsbereichs der 15. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 15. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

# GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE:

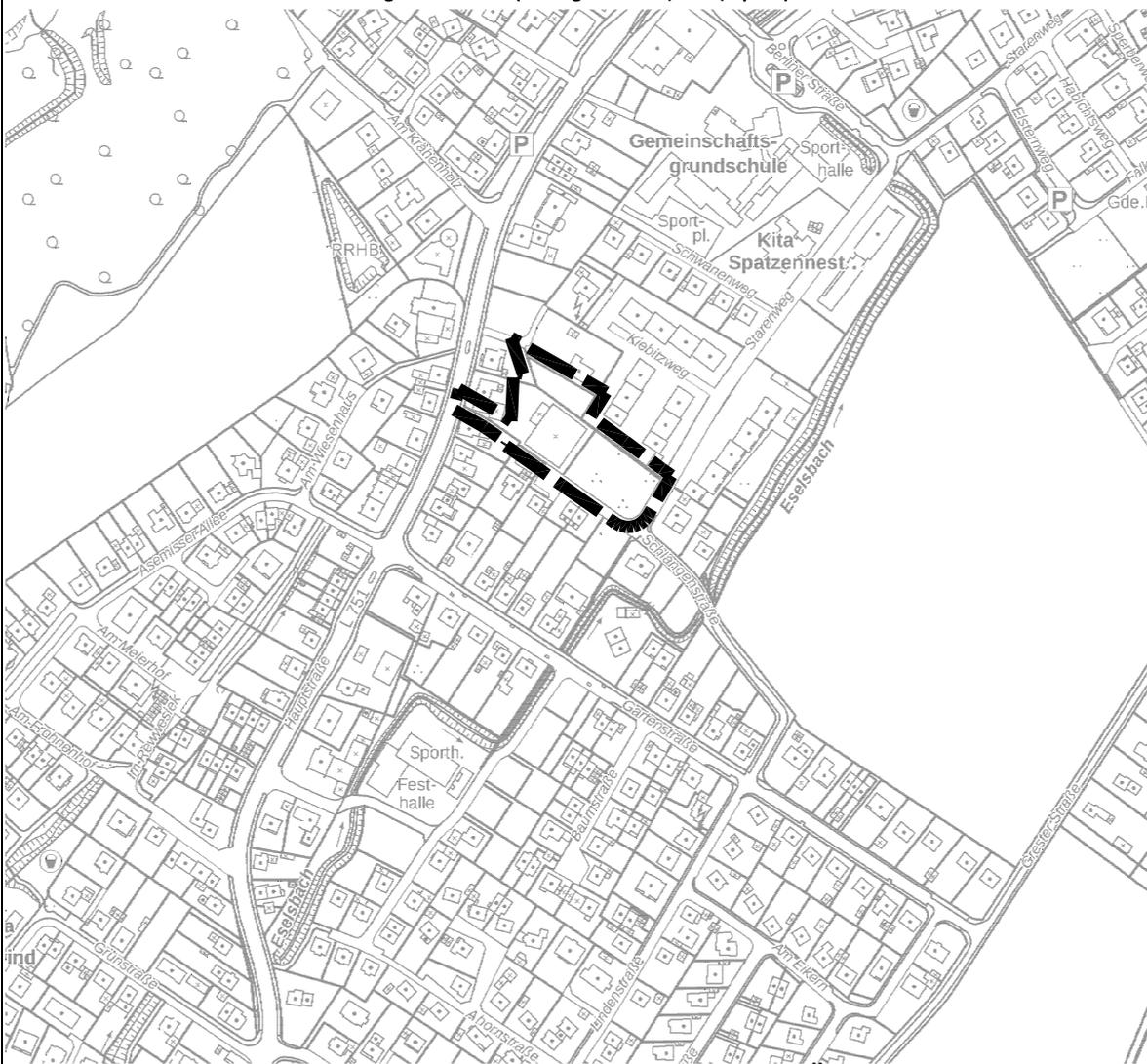
## BEBAUUNGSPLAN NR. 01/02, 15. ÄNDERUNG

### „BARKHAUSER BRUCH“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten  
Verfahren gem. § 13a BauGB

Land NRW (2017)

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



Gemarkung Asemissen

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 102 cm x 76 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

#### Entwurf

August 2021

Gez.: Pr

Bearb.: Ti/Hü