

Schreiben der Sozietät Schlüter im Auftrag von Herrn Beckmann (Abschrift des Schreibens vom 18.02.2004)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir vertreten Herrn Beckmann.

Herr Beckmann ist mit der beantragten Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Wenn auf den überbaubaren Flächen Gebäude errichtet oder erweitert werden, verringern sich die Gebäudeabstände so sehr, daß Herr Beckmann für etwaige eigene Bauwünsche Nachteile befürchtet, und daß sich nicht die von Ihnen angedeutete Möglichkeit ergibt, Bauwünsche zu realisieren, die über das derzeit mögliche Maß hinausgehen.

(Anm. der Verwaltung: Herr Beckmann ist Teil einer Erbgemeinschaft, der das Haus In der Brinkheide Nr. 25 gehört. Der übrige Teil der Erbgemeinschaft hat sich nicht gegen die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen)

Empfehlung der Verwaltung:

Die Befürchtung von Herrn Beckmann, daß etwaige eigene Bauwünsche durch überbaubaren Flächen auf dem Nachbargrundstück eingeschränkt werden, ist grundlos. Die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück von Herrn Beckmann werden im wesentlichen durch den derzeitigen Status als unbebauter Innenbereich (BauGB § 34) und die Abstandregelung gem. LBO NRW § 6 geregelt. Die dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 berührt diese Rechtsgrundlagen nicht.

E.ON Westfalen Weser AG, Postfach 101 363, 31763 Hameln (Schreiben vom 13.12.2004)

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet, und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen **Kostentragungspflichten**.

Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle: Lage, Pivitsheider Str. 21, 32791 Lage, Tel.: 05232 - 95360

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

- Niederspannungskabel

Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigefügten Übersichtsplänen.

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.

2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.

3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die **Kostentragungspflichten** zu klären.

4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.

5. Die Stromversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Vorschlag der Verwaltung:

Das Niederspannungskabel wird nicht nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen, da dies zeichnerisch nicht eindeutig darzustellen ist. Die zu berücksichtigten Sachverhalte werden als Hinweise zur weiteren Erläuterung aufgenommen.

Weiterhin ist zu bedenken, daß die Bauherren im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht dazu angehalten sind, sich vor der Bauausführung mit der E-On Westfalen Weser AG in Verbindung zu setzen.

Die Verwaltung empfiehlt, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

E.ON Westfalen Weser AG

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der E.ON Westfalen Weser AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle: Lage:

Lage, Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel: 05232/9536-0

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Postfach 104451, 44044 Dortmund (Schreiben vom 09.12.2004)

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich die im Betreff aufgeführten Leitungen der RWE.

Anliegend übersenden wir Ihnen eine Planunterlage, aus der Sie den Verlauf der Erdgasleitung ersehen können (1 * DIN A 3 Bestandsplan zu Gasverteilungsleitungen).

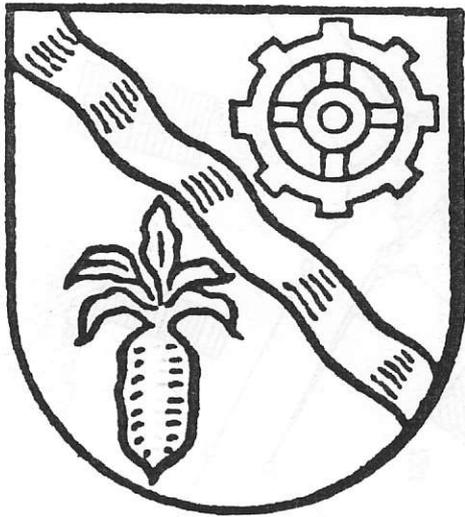
Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Gegen die geplante Maßnahme bestehen unter Beachtung der vorgenannten Hinweise keine Bedenken.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an Ihren Planungen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, keine nachrichtliche Übernahme der Gasleitungen vorzunehmen, da die Darstellung von Hausanschlüssen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauherren im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht dazu angehalten sind, sich mit RWE vor Beginn der Tiefbauarbeiten in Verbindung zu setzen.



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE
3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

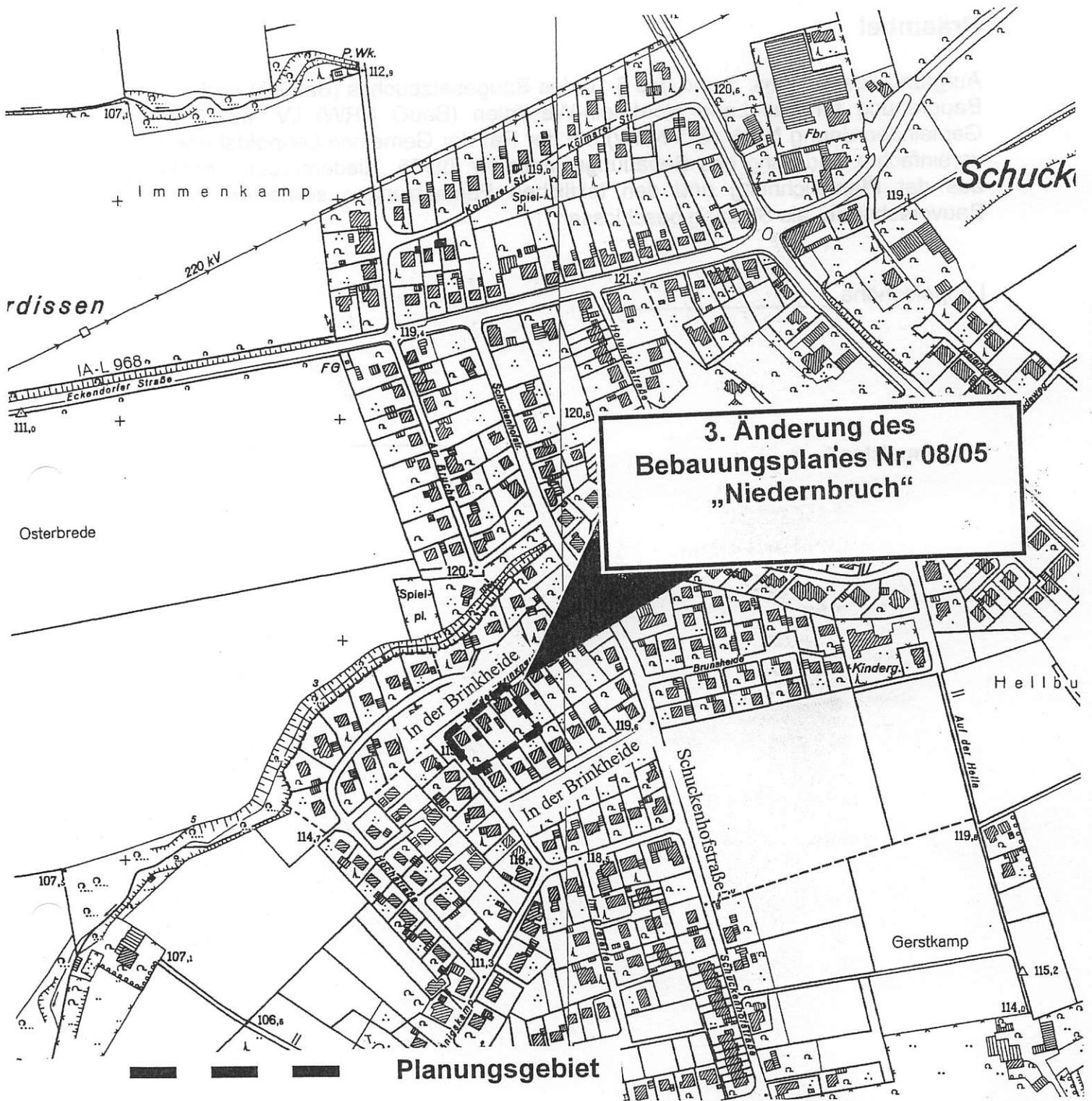
Stand: Februar 2005
Satzung

Inhalt

Übersichtskarte	A
Präambel	B
Satzung	C
Planzeichenerklärung	D
Textliche Festsetzungen	E
I Art und Maß der baulichen Nutzung	E
II Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	E
III Äußere Gestaltung der Baukörper	E
IV Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	F
V Zuwegungen	F
VI Freiflächen	F
Hinweise	G
Bodenaushub	G
Dachflächenwasserversickerung	G
Denkmalschutz	G
Deutsche Telekom	G
E.ON Westfalen Weser GmbH	G
Gewässer	H
Örtliche Bauvorschriften	H
Rechtsgrundlagen	H
Verfahrensvermerke	I
Begründung	1
I. Allgemeines	1
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
II. Rahmenbedingungen	2
1. Lage im Gemeindegebiet	2
2. Eigentumsstruktur, baulicher Bestand, gegenwärtige Nutzung und Zustand von Natur und Landschaft	2
3. Nutzung/ Immissionsbelastung	2
4. Bestehende rechtliche Verhältnisse	2
III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	2

- 1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 2
- 2. Belange des Verkehrs / Erschließung 4
- 3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes 4
- 4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des
Wasserschutzgebietes 4
- 5. Zukünftige Nutzung 5

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“ - Satzung- Februar 2005



**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr.
08/05 „Niedernbruch“**
Übersichtskarte
Ausschnitt aus der DGK
1: 5000
(Kreis Lippe, 19.12.2000,
40/00)



**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Präambel

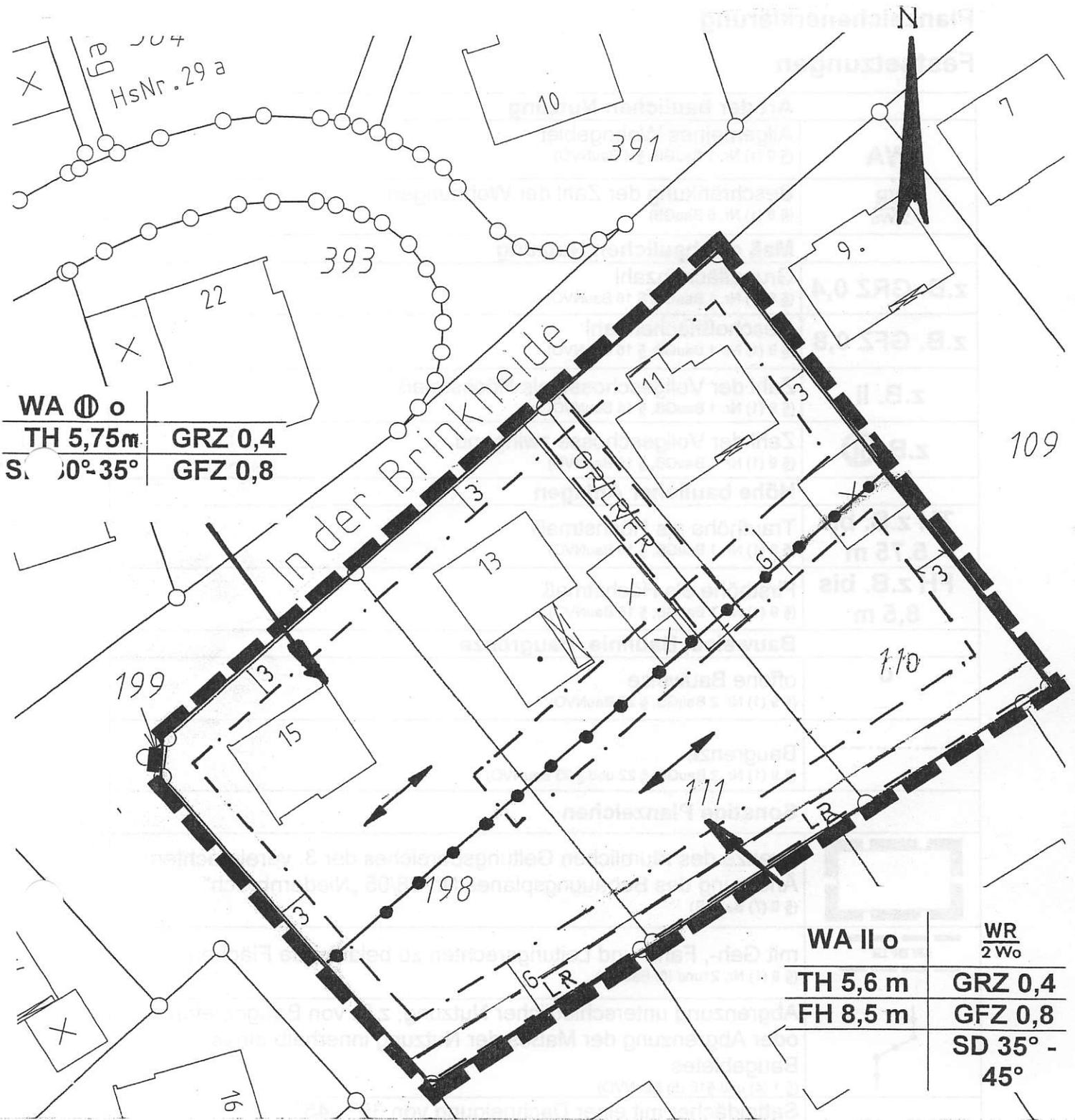
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister _____

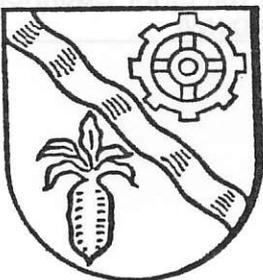


3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr.
08/05 „Niedernbruch“
Übersichtskarte
Ausschnitt aus der DGK
1 : 8000
(Kreis Lippe, 19.12.2005
40100)



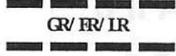
WA I o	
TH 5,75m	GRZ 0,4
SD 30°-35°	GFZ 0,8

WA II o	WR 2Wo
TH 5,6 m	GRZ 0,4
FH 8,5 m	GFZ 0,8
	SD 35° - 45°

<p>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“</p> <p style="text-align: center;">B-Plan M 1:500 Satzung</p>		<p>Gemeinde Leopoldshöhe</p>
--	---	---

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WR 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen	
TH z.B. bis 5,75 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH z.B. bis 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
O	offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“ (§ 9 (7) BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und §16 (5) BauNVO)
SD 35° - 45°	Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° (gemäß § 86 BauO NW)
SD 30° - 35°	Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° (gemäß § 86 BauO NW)

Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung

1) Allgemeines Wohngebiet II (zwingend) o GRZ 0,4 GFZ 0,8

2) Allgemeines Wohngebiet II o GRZ 0,4 GFZ 0,8

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei beschränkt.

II Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Bodenbefestigung, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten:

Die Versiegelung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen. Die Größe der Nebenanlagen ist auf 30 m³ beschränkt. Ausnahmen für Nebenanlagen über 30 m³ können zugelassen werden.

III Äußere Gestaltung der Baukörper

Dachaufbauten

Allgemeine Voraussetzungen:

Dachaufbauten sind ab 35° – 45° Grad Dachneigung flach abgedeckt oder als Schleppgaube zulässig.

Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen:

- Der seitliche Gaubenabstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- Zwischen Einzelgauben sind mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten.
- Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung, darf nicht größer als 1,50 m sein.
- Als Gaubenlänge ist maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- Es sind mindestens zwei Dachziegelreihen zwischen Traufe und Dachgaube vorzusehen.
- Es sind mindestens 1,00 m Abstand zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluß einzuhalten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben den Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

Traufhöhe

Festgesetzt sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO die in der Planzeichnung dargestellten Höhen.

Bei der Berechnung der Traufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Mittel des Baufensters

Firsthöhe

Festgesetzt sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO die in der Planzeichnung dargestellten Höhen.

Bei der Berechnung der Firsthöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Mittel des Baufensters

IV Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Mauern, Holzzäune oder lebende Hecken bis 80 cm zulässig.

An seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedungen sind Holzflechtzäune, Bohlenwände oder Mauern unzulässig.

V Zuwegungen

Private Zuwegungen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

VI Freiflächen

Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

Bodenaushub

Gemäß § 3a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenaushub so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, daß Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Dachflächenwasserversickerung

Aufgrund des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies unter Maßgabe der Bodenverhältnisse und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Diesbezüglich ist im Einzelfall Rücksprache mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe zu führen und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe – insbesondere § 9 Abs. 6 - (vom 14.12.1995 / i.d. Fassung v. 21.12.2001) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

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 unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Zur Vermeidung von Beschädigungen ist es erforderlich, daß vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (05 21) 5 67 – 8124 (Planausgabe) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

E.ON Westfalen Weser GmbH

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Firma E.ON Westfalen Weser GmbH.

Zur Vermeidung von Beschädigungen dieser Anlagen ist es erforderlich, sich vor Bauausführung in die Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Ihr Ansprechpartner hierfür ist das Service Center Lage:

Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel: 05232/9536-0

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84 BauO NRW.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.</p> <p>Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte im M 1:1000 entsprechen dem Stand v.</p> <p>_____</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen der sfädtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ 2004 aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Hochbau- und Planungsausschuß der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt des Kreises Lippe bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Begründung

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Bebauung entlang der Straße in der Brinkheide vor. Eine zweite Bauzeile ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ziel des Planes ist es, eine Nachverdichtung vorzunehmen. Die hier verfolgte Änderung des Bebauungsplanes leistet einen Beitrag zur Schonung von freien Flächen im Außenbereich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 12. Änderung, stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung - mit dem Gebietscharakter WA - stimmt daher mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung entspricht den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) (Stand 06/2004), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, der für den Geltungsbereich der Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Die Inhalte der vorliegenden Änderung stehen daher landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flurstücke 110,111 und 198 der Flur 4 in der Gemarkung Schuckenbaum.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen begrenzt die Straße In der Brinkheide das Planungsgebiet
- im Norden durch die Straße In der Brinkheide
- im Osten durch Wohnhäuser und Gartenflächen
- im Süden durch Wohnhäuser und Gartenflächen

Der Geltungsbereich ist auf der Karte auf Seite A graphisch dargestellt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3.096 qm.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Ortsteil Schuckenbaum. Die Umgebung des Änderungsgebietes wird durch die vorhandene Wohnbebauung aus den 60er und 70er Jahren geprägt.

2. Eigentumsstruktur, baulicher Bestand, gegenwärtige Nutzung und Zustand von Natur und Landschaft

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz und sind mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Ziergärten genutzt.

3. Nutzung/ Immissionsbelastung

Die Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt. Lärmbelastungen treten nur durch die umliegenden Wohnbebauung und die am Rand des Planungsgebietes verlaufende Straße In der Brinkheide auf, die nur die Funktion einer Wohnstraße hat. Die Lärmbelastungen ist damit unterhalb der Obergrenzen für ein WA.

4. Bestehende rechtliche Verhältnisse

Das gesamte Flurstück liegt im Geltungsbereich des, 1967 rechtskräftig gewordenen, Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“. Als Gebietscharakter ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse (zwingend) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von der öffentlichen Straße In der Brinkheide. Als Dachneigung sind 35° und als Traufhöhe 5,75 m festgesetzt.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1.1 Grundsätzliche Aussagen zu den einzelnen Belangen

Folgende Schutzgüter werden betrachtet:

- Tiere
- Pflanzen,
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- das Wirkungsgefüge der v.g.
- Landschaft
- Biologische Vielfalt

Das Grundstück ist bereits bebaut. Eine anthropogene Überformung der aufgeführten Schutzgüter ist daher bereits erfolgt. Die vorliegende Planung bereitet zudem keine größeren Eingriffe in Natur und Landschaft vor als der rechtskräftige Bebauungsplan.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (BauGB §1 (6) Nr. 7 c), die die vorliegende Planung auslöst, werden nach derzeitigen Kenntnisstand als verträglich eingestuft.

Die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 d) werden mit der vorliegenden Planung als verträglich eingestuft.

Zusammenfassend kann die Aussage getroffen werden, daß die vorliegende Planung die aufgezählten Schutzgüter nicht mehr beeinträchtigt als der derzeitige Rechtsstand und die bereits vorhandene Bebauung der Grundstücke.

1.2 Eingriffsregelung Vermeidung/ Minimierung des Eingriffes

Die Belange Natur und Landschaft betreffend wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“ abgewogen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bereitet keinen größeren Eingriff vor, als der rechtskräftige Plan zuläßt.

1.3 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung

Eine Beanspruchung des Bodens ist grundsätzlich bereits mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 08/05 „Niedernbruch“ erfolgt. Der vorliegende Plan verändert zum überwiegenden Teil nur die Nutzung.

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird berücksichtigt, indem bereits von Bebauung geprägte Flächen in Anspruch genommen werden. Weiterhin ist die vorgesehene Zuwegung auf den notwendigen Umfang beschränkt.

Die Flächeninanspruchnahme sowie das Maß der Nutzung ist in einem Umfang festgelegt worden, das nicht über die bisher maximal mögliche Versiegelung hinausgeht.

Die Breite der Privatstraßen orientiert sich ausschließlich an dem örtlichen Bedarf und der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE). Die Versiegelung wird dadurch so gering wie möglich geplant.

Eine **vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen** bzw. **Wiedernutzbarmachung von Flächen** erfolgt mit der vorliegenden Planung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Aspekt zur **Nachverdichtung und Innenentwicklung** umgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine **Flächen mit Bodenbelastungen** in Anspruch genommen. Innerhalb des Planungsbereiches liegen keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist. Die Größe

und der Zuschnitt des Flurstückes 759 bzw. des Änderungsbereiches verdeutlichen bereits, daß innerhalb des Plangebietes kein räumlicher Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushub besteht. Der Bodenaushub ist daher abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

Eine **Kennzeichnung** ist nicht erforderlich, da keine Gründe hierfür vorliegen.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (hier Nr. 18.8) besteht nicht, da keines der genannten Bauvorhaben geplant ist und die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO die in der Liste festgelegten Prüfwerte für die Vorprüfung (Nr. 18.7.2) von 20.000 qm nicht erreicht. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3.096 qm.

2. Belange des Verkehrs / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte sowie die vorhandene öffentliche Straße gesichert. Die Straße In der Brinkeide kann den Verkehr, der im Plangebiet entsteht, aufnehmen. Die verkehrliche Anbindung innerhalb des Ortsteiles, wie auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist gewährleistet.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

In der Umgebungsbebauung und auf den Grundstücken im Änderungsgebiet befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes

Im oder direkt am Plangebiet ist kein **oberirdisches Gewässer** oder natürliches **Überschwemmungsgebiet** bekannt.

Mit **wild abfließendem Wasser** von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der topographischen Situation und den bisherigen Erfahrungswerten nicht gerechnet.

Für die **Abwasserbeseitigung** kann das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt werden, dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Erweiterung kann an die vorhandenen Kanäle In der Brinkeide angeschlossen werden.

Die Kläranlage in Schuckenbaum ist entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Aufgrund des § 51 a Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Entsprechend dieser Vorgabe ist zwar grundsätzlich beabsichtigt, eine **dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung** vorzunehmen und das Oberflächenwasser auf der unversiegelten Fläche zur Versickerung zu bringen. Die Prüfung dieser Vorgabe hat aber ergeben, daß eine Versickerung auf den Grundstücken im Änderungsgebiet nicht festgesetzt werden kann.

Durch verschiedene Bodengutachten, im Auftrage des Abwasserwerkes der Gemeinde Leopoldshöhe ist festgestellt worden, daß die im Gemeindegebiet anstehenden Bodentypen einen hohen Lehmanteil aufweisen. Damit verbunden ist ein ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der damit verbundenen Ausnutzbarkeit wird eine umfangreiche Versiegelung erwartet.

Es ist daher davon auszugehen, daß eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht realisierbar ist.

Mit der Ableitung des Regenwassers über das Trennsystem, gem. § 51a Abs.4 S 1 LWG, ist die vorliegende Planung von der Verpflichtung Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, ausgenommen (Hinweis: Dies gilt für bereits vor dem 1.1.96 bestehende Abwasseranlagen).

Das Plangebiet befindet sich in keinem **Wasserschutzgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**.

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert.

Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation (siehe Hinweise) ist möglich.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Vorliegende Planung setzt das Ziel der Nachverdichtung um. Unversiegelte Flächen im Außenbereich werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes geschont.

Die Festsetzungen ermöglichen die zweite Bauzeile. Gestalterisch orientieren sich die Festsetzungen an denen des bereits bestehenden Bebauungsplanes und der Gestaltung der südlich und östlich vorhandene Bebauung im unbeplanten Innenbereich.

Die Erschließung der zweiten Bauzeile erfolgt direkt von der Straße In der Brinkeide bzw. über Geh- und Fahrrechte.

b) Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und entspricht dem angestrebten planerischen Ziel, eine Wohnnutzung auf dem Flurstück zu ermöglichen.

Im vorderen Bereich der Grundstücke werden die Festsetzungen des Urplanes übernommen, da diese als Rechtsgrundlage für die bereits vorhandene Bebauung Bestand haben sollen.

Die Position der Baukörper orientiert sich an den Baufluchten, die aus den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern entstehen.

Die zusätzlich festgesetzten Baugrenzen im südlichen Teil der Grundstücke halten einen Abstand von 6 m zur Nachbargrenze. Zum einen werden nachbarliche Belange ausreichend berücksichtigt, da die von der Landesbauordnung geforderten

Mindestabstände von den Baugrenzen berücksichtigt werden. Obwohl zweigeschossig gebaut werden kann, ist die festgesetzte Traufhöhe mit 5,6 m für ein Gebäude dieser Art gering. Weiterhin ist zu bedenken, daß eine Beschattung der südlichen Anlieger des Planungsgebietes praktisch ausgeschlossen werden kann.

Die im südlichen Teil des Plangebietes abweichende Geschossigkeitsfestsetzung (zwei Geschosse höchstzulässig statt zwingend) soll in Verbindung mit der 10 Grad höheren Dachneigung den Bau von zwei Gebäudetypen ermöglichen. Zum einen können so solche Gebäude errichtet werden, die sich sehr stark an der bestehenden Bebauung orientieren und zum anderen auch Einfamilienhäuser, die nur ein Vollgeschoß bzw. das zweite im Dachraum besitzen.

Die im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung geringere Trauf- und Firsthöhe soll den untergeordneten Charakter der zusätzlichen Bebauung unterstreichen und die zweite Reihe weniger massig - als die bestehende Bebauung - erscheinen lassen. Eine optisch zu starke Verdichtung wird so unterbunden.

Die private Zufahrt ist städtebaulich vertretbar und an den Vorgabe der EAE orientiert. Eine gemeinsame Zufahrt entspricht der gesetzlichen Vorgabe, schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Das Leitungsrecht im südlichen Teil des Plangebietes erscheint vor dem Hintergrund notwendig, daß sich östlich des Planungsgebietes Grundstücke anschließen, auf denen ebenfalls eine zweite Baureihe möglich ist. Zur Ver- und Entsorgung dieser Gebäude müßten aber Leitungen auch im Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung verlegt werden.