



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Stand: Oktober 2008 – Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.

Inhalt

Übersicht 1: 5000	A
Präambel	B
Planzeichenerklärung	D
Textliche Festsetzungen	E
Hinweise	E
Bodenaushub	E
Niederschlagsableitung	E
Gewässer	F
Örtliche Bauvorschriften	F
Rechtsgrundlagen	F
Verfahrensvermerke	G
Begründung	1
I Allgemeines	1
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
5. Verfahren	1
II Gegenwärtige Rahmenbedingungen	2
1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen	2
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand	2
3. Nutzung / Immissionsbelastung	2
III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	2
1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	2
a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen	2
b) Eingriffsregelung	3
c) 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	3
2. Belange des Verkehrs / der Erschließung	4
3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes	4
4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes	4
Gewässer	4
Wild abfließendes Wasser	4
Schmutzwasserableitung	4
Niederschlagswasserableitung	5
Wasserversorgung	5
Elektrizität und Telekommunikation	5
Löschwasserversorgung	5
5. Zukünftige Nutzung	5
a) Städtebauliches Konzept	5
b) Erläuterung der Festsetzungen	6

Übersicht 1: 5000

Übersichtskarte siehe Anlage

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 20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.02/02 „Milser Heide“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Planzeichnung

Planzeichnung siehe Anlage

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. 	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen	
TH z.B. bis 7,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
O	offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
DN 30 ° - 35 °	Dachneigungen 30 ° bis zu 35 ° (§9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 86 BauO NRW)

Textliche Festsetzungen

WA II O (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO und §22 BauNVO)

Garagen / Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO):

Garagen und Nebenanlagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 86 BauO NRW):

Dachneigung:

Es sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 bis zu 35 Grad zulässig.

Dachform:

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

Traufhöhen:

Es sind Traufhöhen von bis zu maximal 7,00 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Natürliche Geländeoberfläche gemessen an der Nordseite des Hauses.

Gauben:

Dachgauben sind bei eingeschossiger Bauweise bis 1/3 der Hauptkörperlänge erlaubt. Die sichtbare Gaubenhöhe darf höchstens 1,50 m betragen. Der Mindestabstand von einem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.

Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum) sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecke auszuführen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Eine Teilfläche des Flurstückes 1161 wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Erschließung des Wohnhauses Milser Heide 47 wird so gesichert.

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.

Niederschlagsableitung

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, 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. Dabei ist allerdings § 53 Abs. 1 c des Landeswassergesetzes besonders zu beachten.

Somit ist im Einzelfall Rücksprache mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe zu führen und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe zu berücksichtigen.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers bestehen im Plangebiet zwei Alternativen (s. Punkt 4 der Begründung). Die konkrete Umsetzung ist noch im Detail mit den zuständigen Fachbereich der Gemeinde abzustimmen.

Gewässer

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

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 aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3316)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1381)

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 aktuellen 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 NRW 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 städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.</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 _____ 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.</p> <p>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 Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe 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 Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel)</p>

Begründung

I Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ setzt auf dem historischen Flurstück Nr. 1088 mit einer Gesamtgröße von 1.212 qm für eine rückwärtige Teilfläche eine nicht überbaubare Fläche fest. Dieses übertiefe Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt in das zu der Straße Milser Heide gelegene Flurstück Nr. 1162 und das zum nordwestlich angrenzenden Spielplatz orientierte Flurstück 1161. Für dieses Flurstück wird im Rahmen des Änderungsverfahrens im Sinne einer Nachverdichtung eine Nutzung als Wohnbaugrundstück angestrebt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 18. 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

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Die Planungsziele und Festsetzungen stimmen daher mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung überein.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Bechterdissen.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- Im Südwesten durch die Wohnbebauung (Hausnr. 45) an der Straße Milser Heide.
- Im Nordwesten durch den angrenzenden Spielplatz
- Im Nordosten durch Wohnbebauung (Hausnr. 49) an der Straße Milser Heide.
- Im Südosten durch die angrenzende Straße Milser Heide

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 1.212m².

Ein Planausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) ist auf Seite A beigelegt.

5. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Bechterdissen der Gemeinde Leopoldshöhe. Der Änderungsbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Das Gelände im Änderungsgebiet hat nur eine geringe Höhenentwicklung.

Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 2003, steht im Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley-Braunerde an. Die Bodenart wird durch den hohen Lehmanteil der Böden geprägt. Gemäß der Bodenkarte „Schutzwürdige Böden“ vom Landesvermessungsamt NRW 1998 zeichnen sich die im Änderungsbereich vorhandenen Böden ebenso durch eine hohe regionale Bodenfruchtbarkeit aus.

Das an die Straße Milser Heide angrenzende Grundstück ist - ebenso wie die sonst umliegenden Wohnbaugrundstücke - bereits bebaut. Die Eignung, des im Änderungsgebietes anstehenden Bodens als Baugrund dürfte somit gegeben sein.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Alle Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

Das Flurstück 1162 ist mit einem Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach bebaut. Das Flurstück 1161 ist über eine ca. vier Meter breite Zuwegung an die Straße Milser Heide angebunden. Es wird derzeit als Garten genutzt und ist nicht bebaut.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung. Diese Bebauung ist als Ein- und Zweifamilienhaus erstellt worden.

3. Nutzung / Immissionsbelastung

Alle Nutzungen im Änderungsbereich entsprechen denen eines allgemeinen Wohngebietes.

In der Umgebung des Änderungsbereiches finden sich keine die Wohnnutzung störenden Nutzungen. Auch von der in einer Entfernung von ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes gelegenen Pumpstation des Abwasserwerkes wirken keine schädlichen Immissionen auf das Plangebiet ein. Dieses gilt sowohl für den Normalbetrieb wie auch für die zweimal jährlich durchgeführten – gesetzlich vorgeschriebenen – Testläufe des Notstromaggregates.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteiles der Gemeinde, in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Gebietscharakter ist WA festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit einer GRZ von 0,4 sind bereits versiegelbare Flächen vorhanden.

Zu betrachten sind gemäß §1 (6) Nr. 7 a und § 1a BauGB folgende Schutzgüter:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- das Wirkungsgefüge der v.g.,
- Landschaft,
- biologische Vielfalt,
- Mensch,
- Auswirkungen auf Kulturgüter

Eine detaillierte Betrachtung der Schutzgüter entfällt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter wird durch die vorliegende Planung nicht vergrößert. Die Planung ändert die bestehenden Baurechte nicht. Wesentlicher Änderungspunkt ist die Festsetzung eines Baufensters auf dem Flurstück 1161.

Zu den Auswirkungen auf Kulturgüter siehe auch den Punkt III.3 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.

b) Eingriffsregelung

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht notwendig.

c) 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

Der Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird berücksichtigt, indem die innere Erschließung beider Wohnbaugrundstücke über die bereits vorhandene Erschließungsanlage erfolgt, und die Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

Eine Beanspruchung des Bodens ist grundsätzlich bereits mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 "Milser Heide " erfolgt.

Dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nimmt bereits im Zusammenhang bebaute Flächen in Anspruch. Nicht überplante Flächen im Außenbereich werden so geschont.

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

Der **Erhalt schutzwürdiger Böden** ist zu beachten. Die Bodenschutzbehörde hat bis jetzt keine schutzwürdigen Böden mitgeteilt. Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben

vom Landesvermessungsamt NRW 2003, Pseudogley – Braunerde an. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Bodens im Plangebiet ist bereits auf der Grundlage des seit 1968 rechtskräftigen Urplanes möglich.

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. Sollte innerhalb des Plangebietes kein räumlicher Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushubs vorhanden sein, ist der Bodenaushub abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

2. Belange des Verkehrs / der Erschließung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Leopoldshöhe angeschlossen. Sowohl der innerörtliche wie auch der überörtliche und regionale **PKW und LKW** Verkehr sind daher an das Verkehrsnetz angeschlossen.

In das Netz des **Öffentlichen Personennahverkehrs** ist das Planungsgebiet eingebunden. Die Bushaltestelle „Im Schmeltebruch“ (Entfernung ca. 500 m), wird von der Linie 933 („Pendelleo“) regelmäßig angefahren.

Die Belange des **Fuß- und Radverkehrs** sind ausreichend gewürdigt. Die bisher vorhandenen Anbindungen an das Fuß- und Radwegenetz bleiben erhalten.

Die innere und äußere Erschließung des Änderungsgebietes ist gesichert.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Die vorliegende Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Bereiche im Gemeindegebiet und das Ortsbild. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Gebäudebestand in der Umgebung und greifen typische regionale und ortstypische Gestaltungselemente auf.

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

Gewässer

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

Wild abfließendes Wasser

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

Schmutzwasserableitung

Für die Abwasserbeseitigung kann das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt werden. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Grundstücke sind bereits an die Schmutzwasserleitung in der Straße Milser Heide angeschlossen.

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

Niederschlagswasserableitung

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 zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei stellt die Reihenfolge keine Rangfolge dar.

Durch verschiedene Bodengutachten im Auftrag des Abwasserwerkes der Gemeinde Leopoldshöhe ist festgestellt worden, dass die im Gemeindegebiet anstehenden Bodentypen einen hohen Lehmantel aufweisen. Damit verbunden ist ein ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund wurden Regenwasserkanäle, mittels derer die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gewährleistet ist, verlegt.

Somit gilt der in der Entwässerungssatzung festgelegte Anschlusszwang auch für das Regenwasser.

Das hinterliegende Grundstück fällt zum Spielplatz hin ab. Deshalb bestehen im vorliegenden Fall für die Ableitung des Regenwassers zwei Entsorgungsalternativen. Entweder wird das anfallende Regenwasser über eine Druckrohrleitung, verbunden mit den dafür notwendigen technischen Anlagen (unterirdisches Auffangbecken und Pumptechnik), in den in der Straße Milser Heide gelegenen und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal eingeleitet, oder nordwestlich angrenzend an den Änderungsbereich wird in der Trasse des dort vorhandenen Fußweges ein neuer Regenwasserkanal verlegt, der an den schon erwähnten Regenwasserkanal im nordwestlichen Verlauf der Straße Milser Heide angebunden wird. Die im Zusammenhang mit der Ableitung des Regenwassers für eine Nutzung als Wohnbaugrundstück entstehenden Kosten sind vom Bauherrn/Verursacher zu tragen. Im Baugenehmigungsverfahren hat dieser die korrekte Ableitung des Oberflächenwassers, nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde, nachzuweisen.

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da im Änderungsgebiet eine Wohnbebauung und wohnbauähnliche Bebauung vorhanden ist.

Wasserversorgung

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

Elektrizität und Telekommunikation

Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation ist bereits erfolgt.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch die Gemeinde gewährleistet.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ aus dem Jahr 1968 setzt auf dem ehemaligen Flurstück 1088 nur eine überbaubare Teilfläche, die zu der Straße Milser Heide orientiert ist, fest.

Dadurch entstand ein übergroßes Wohnbaugrundstück mit einem entsprechend großen Hausgarten. Dieses Maß der Bodennutzung entspricht nicht dem Siedlungsgefüge der engeren Umgebung. Hier besteht auch auf rückwärtigen

Grundstücksflächen die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe. Deshalb sollen auch auf dem Flurstück 1161 die planungsrechtlichen Voraussetzungen - im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung - für ein weiteres Wohnhaus geschaffen werden. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich sind überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Die Tiefe des Baufensters wurde entsprechend der südwestlich angrenzenden Baufelder übernommen. Die gestalterischen Festsetzungen sind ebenfalls mit einer Ausnahme aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden. Abweichend von den bisherigen gestalterischen Festsetzungen sollen zukünftig im Änderungsbereich neben den bislang zulässigen Satteldächern auch Zeltdächer und Walmdächer zulässig sein. Letztere sind schon derzeit in der näheren Umgebung des hier in Rede stehenden Plangebietes zulässig.

b) Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen werden zum überwiegenden Teil aus dem bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1968 übernommen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist weiterhin geboten. Diese entspricht den ausgeübten Nutzungen im Planungsgebiet und der direkten Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht – bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) - dem vom Gesetzgeber vorgesehen Höchstwert und den Festsetzungen der umliegenden Grundstücke. Obwohl die heute geltende Baunutzungsverordnung von 1990 als Höchstmaß 1,2 zulässt, wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 08 als Höchstmaß ebenfalls aus den angrenzenden Baugebieten übernommen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich ein zukünftiger Neubau in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Die bereits festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten.

Die Ausbildung von Dachgauben ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Die im unmittelbaren Umfeld gelegenen, in zweigeschossiger Bauweise errichteten Wohnhäuser, wurden sämtlich ohne Gauben erbaut. Durch die getroffene Festsetzung wird somit das bei einer Nachverdichtung gebotene Einfügungsgebot beachtet.

Die zusätzliche Möglichkeit das im Änderungsbereich planungsrechtlich angestrebte Wohnhaus neben dem bislang ausschließlich zulässigen Satteldach alternativ dazu auch mit einem Walm- oder Zeltdach zu errichten, nimmt die für südwestlich angrenzende Bauflächen derzeit schon bestehende Festsetzung der Zulässigkeit eines Walmdaches auf. Durch die Zulässigkeit eines Zeltdaches entsteht die Option ein für Region die typisches Wohnhaus („Kaffemühle“) zu errichten, das heute als sogenannte Stadtvilla eine Renaissance feiert. Insgesamt könnte so kleinräumig eine differenzierte Dachlandschaft entstehen.

Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis zu 80 cm zulässig. Dadurch bleiben Sichtbezüge zu den die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Wohnbaugrundstücke uneingeschränkt erhalten und der Straßenraum wird optisch erweitert. Dieses ist Städtebaulich gewollt.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ waren die heutigen Flurstücke 1161 und 1162 das Flurstück 1088. Die Teilung erfolgte im Januar 2008.

Das rückwärtige Flurstück (1161) ist direkt an die Straße Milser Heide angebunden und somit für den PKW erschlossen.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1162 sichert die umfassende Erschließung des Wohnhauses Milser Heide Nr. 47.