

Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA I	o, GRZ 0,4	GFZ 0,4
	WA II	o, GRZ 0,4	GFZ 0,8
	WA I	g, GRZ 0,4	GFZ 0,4
	WA II	g, GRZ 0,4	GFZ 0,8

II Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser, Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien

Soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind, werden oben genannte Nebenanlagen jeweils als Ausnahme zugelassen, sofern sie dem Nutzungszweck der festgesetzten Baugebiete selbst dienen und deren Eigenarten nicht widersprechen.

III Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Anlehnungsgewächshäuser und verglaste Wintergärten:
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlehnungsgewächshäuser und verglaste Wintergärten dann zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude einbezogen worden sind.
2. 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.
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen.

IV Äußere Gestaltung der Baukörper

1. Trauf- bzw. Firsthöhen
Allgemeines Wohngebiet WA I: TH 4,50 m, FH 9,50 m
Allgemeines Wohngebiet WA II: TH 7,25 m, FH 11,50 m
jeweils gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße.
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
2. Satteldächer/Walmdächer
Als Satteldach gelten auch Krüppelwalmdächer, wenn die Höhe des Krüppelwalmes weniger als $\frac{1}{4}$ der Höhe des Hauptdaches, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand bis zum First, beträgt. Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Carports und Garagen.
3. Dachneigung
Allgemeines Wohngebiet WA I: 20 - 50 Grad
Allgemeines Wohngebiet WA II: 20 - 50 Grad

4. Dacheindeckung und Fassadengestaltung
Begrünte Flachdächer sind im Einzelfall zulässig.
5. Allgemeine Voraussetzungen und Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab 30 - 40 Grad Dachneigung flach abgedeckt, über 40 Grad Dachneigung als Schlepp-, Giebel- oder Walmdgaube in Abstimmung mit der Dachform zulässig.
 - Der seitliche Gaubenabstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.
 - Zwischen Einzelgauben ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
 - Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppegauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Als Gaubenlänge ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
 - Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
 - Zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluß sind mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
 - In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenster sind nicht zulässig.

V Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum, öffentliche Fußwege) sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecke auszuführen.

VI Private Grünflächen – Garagen, Carports und Stellplätze- Zuwegungen

In den festgesetzten Grünflächen werden Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen.

Einzelne private Zuwegungen / Erschließungen, die mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine) sind zulässig.

VII Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Profile der Verkehrsflächen werden vom Baulastträger erst beim Ausbau der Straßen und Wege exakt festgelegt. Maßgebend für die Begrenzung ist die Schlußvermessung.

VIII Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie deren Zuordnung

1. Straßenbegleitgrün ÖG

In den festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 8 BnatSchG werden den öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der K 5 neu, in denen noch Eingriffe durch Versiegelung des Bodens zu erwarten sind, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ostwärts der K 5 neu zugeordnet.

Hinweise

1. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0; Fax: 05231 / 9925-25, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.

3. Bodenaushub

Gemäß § 3 a 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.

4. Niederschlagswasser-Beseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend des in Folge eines DVG-Urteils geänderten Landeswassergesetzes seit 2007 im Regelfall nicht mehr möglich. Im Landeswassergesetz und der hierauf basierenden Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe wurde der Anschluss- und Benutzungszwang auch für Regenwasser festgeschrieben. Die Voraussetzungen (öffentliche Kanalisation) sind erfüllt. Die Bodenverhältnisse im Gebiet (k -Wert ca. 5×10^{-6}) lassen eine Versickerung nicht zu.

5. Örtliche Bauvorschriften“ (§ 86 BauO NRW)

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.

6. Feuerungsanlagen

Auf § 43 Abs. 1 BauO NW wird nachrichtlich hingewiesen.

7. Niederspannungskabel / Mittelspannungskabel

Ansprechpartner ist das RWE Service Center, Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel. 05232 / 9536 – 0

Bei der Bauausführung sind nachstehende Sachverhalte zu berücksichtigen:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung müssen dem Wesertal Service Center wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der 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 der Anlagen ist auszuschließen.
2. Sollten Änderungen an den Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Wesertal Service Center erforderlich. Eine rechtzeitige Terminabsprache ist notwendig, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die **Kostentragungspflichten** zu klären.
3. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls sind hierfür notwendige Maßnahmen (zum Beispiel Querschläge) nach Anweisungen der Wesertal GmbH durchzuführen.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzlern 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 an den Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit der Wesertal GmbH abzustimmen.

8. Erdgasleitung

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftliche Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsleitungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE Gas, Kampstr. 49 in 44137 Dortmund, Telefon 0231/1821-0, e-meil www.rwegas.com erfolgen.

9. Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektierung), mindestens 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).