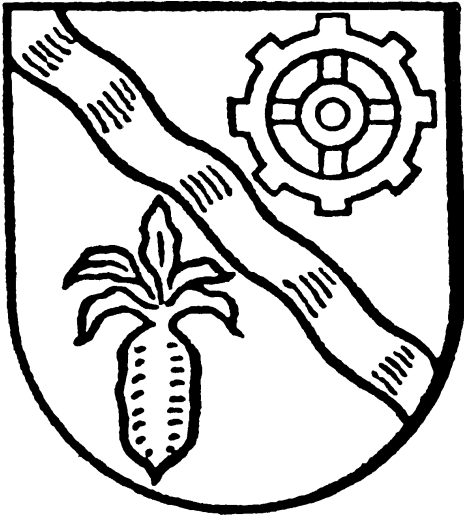




GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

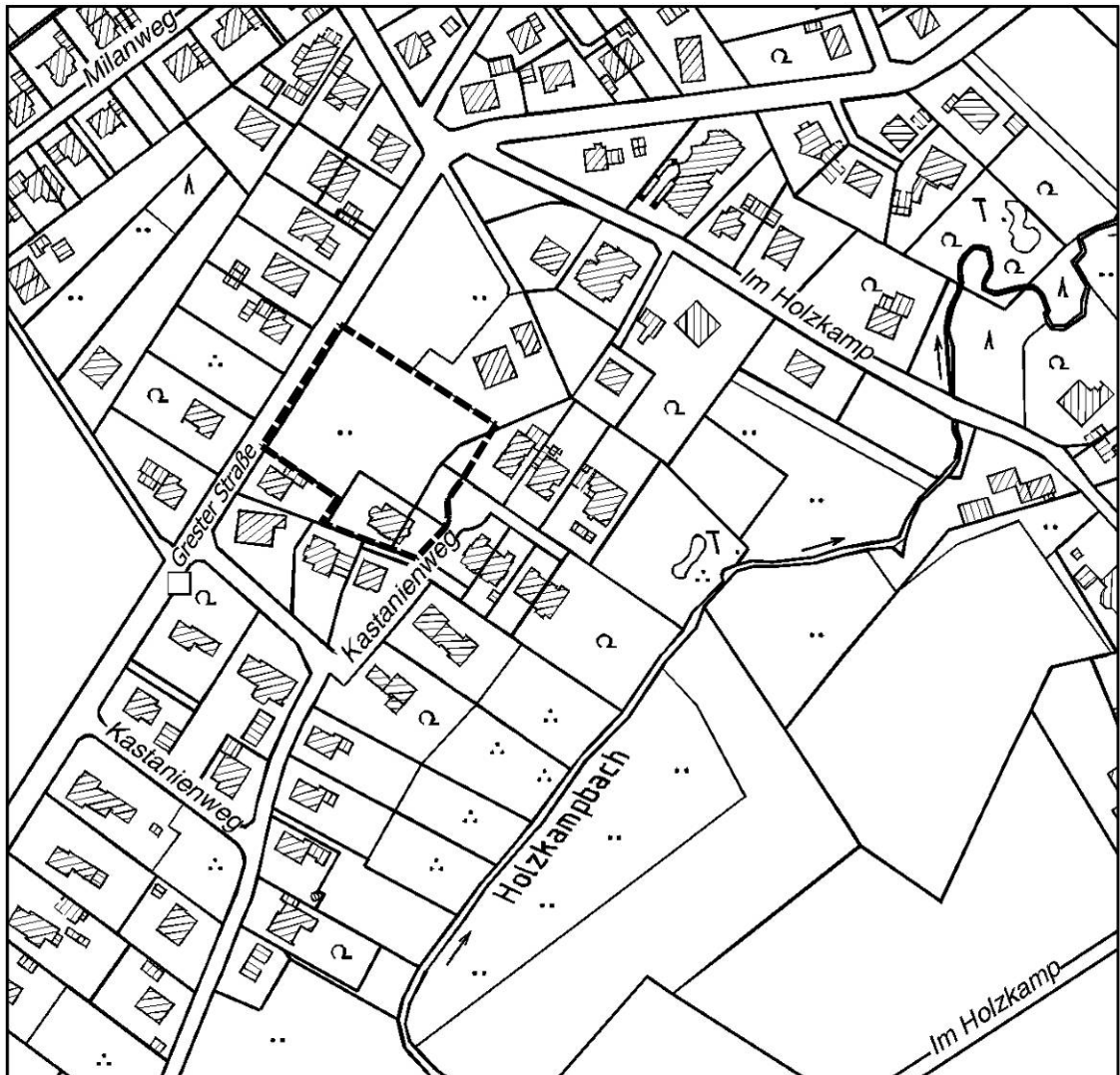
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/07 „Holzkamp“ als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung**

Stand: Februar 2010 - Satzung -

Inhaltsverzeichnis	Seite
Übersichtskarte	A
Präambel	B
Bestandsplan	C
Planzeichnung	D
Planzeichenerklärung / Festsetzungen	E
Textliche Festsetzungen	F
Verfahrensvermerke	G
Begründung	H
I. Allgemeines	
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Planung.....	10
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	10
5. Verfahren.....	11
II Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	
6. Städtebauliches Konzept.....	11
7. Erläuterung der Festsetzungen.....	12
8. Niederschlagwasser-Beseitigung.....	12
8. Versorgungsleitungen.....	12
9. Auswirkungen der Planung, insbesondere Eingriffsregelung.....	12
Planskizzen zur Ausgleichsbilanzierung	
Planskizze Alternativstandorte Baumpflanzung	

A. Übersichtskarte



4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/07 "Holzkamp"

Übersichtsplan

M 1:2.500

Ausschnitt aus der DGK 1:5.000

(Kreis Lippe 12.11.2009)

Kreis Lippe Fachbereich Vermessung und Kataster
Nr. LIP / 09-NZR-707

**Gemeinde
Leopoldshöhe**



B. 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.01/07 „Holzkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Hinweis zur Begründung

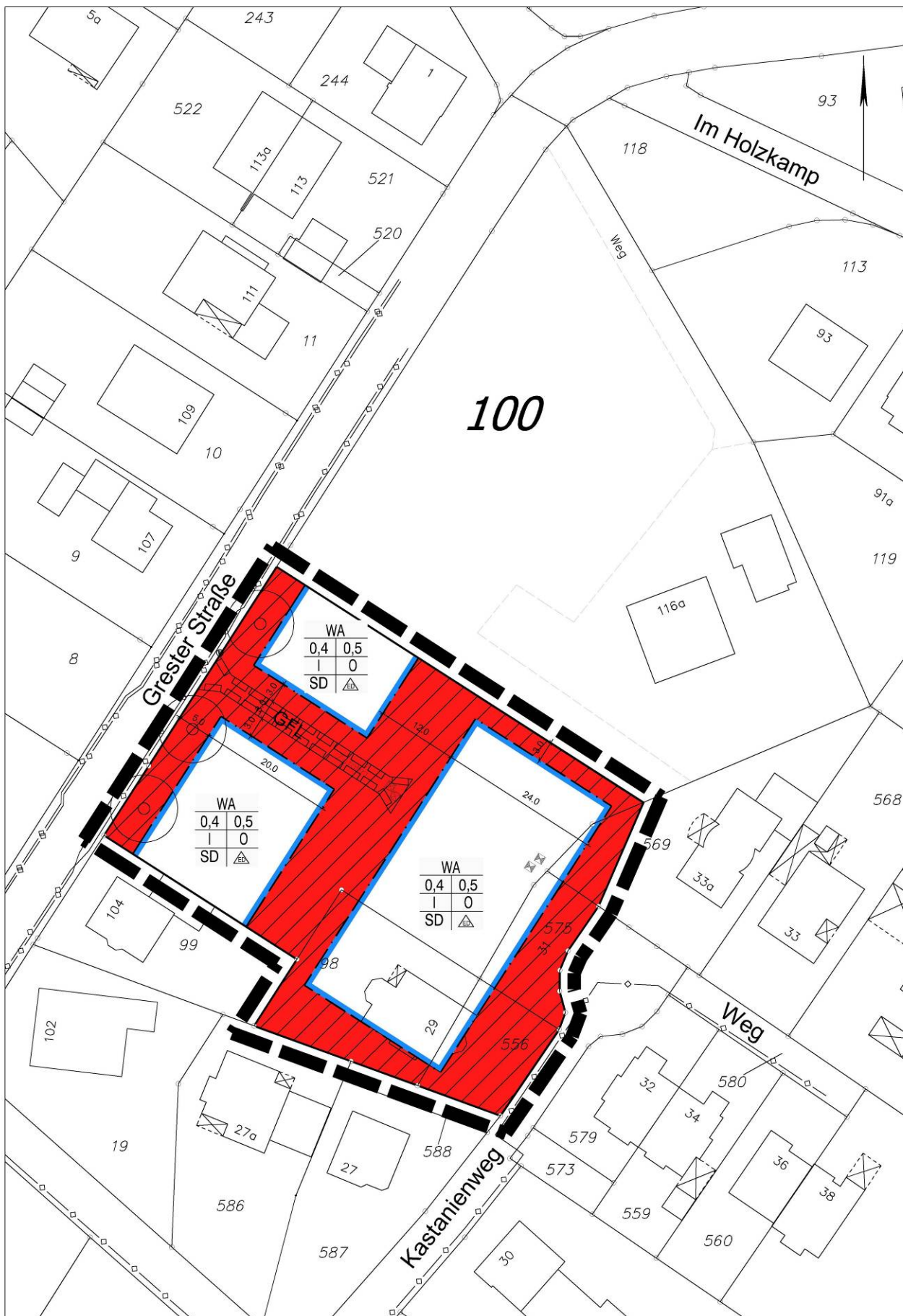
Die anliegende Begründung lag dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss vor.

Leopoldshöhe, den _____

Bürgermeister

C. Bestandsplan



D. Planzeichnung

E. Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

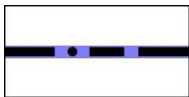
GFZ z.B. 0,5

Geschossflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze



Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

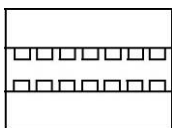
O

offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhaushälften zulässig
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

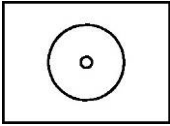
Geh-, Fahr und Leitungsrechte



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

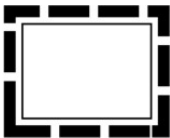


Anpflanzung von Bäumen, Einzelmaßnahme
(§ 9 (1) Nr. 20, 25,(6) BauGB)

Hinweis:

In Abhängigkeit von zukünftigen Grundstückszufahrten können die Baumstandorte geändert werden.

Sonstige Planzeichen



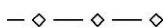
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

SD

Satteldach
(§ 9 (1) BauGB, § 86 BauO)

X

Gebäude ohne Katasternachweis



Vorhandene Elektroversorgungsleitung

F. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 01/07 „Holzkamp“ bleiben ohne Änderungen in vollem Umfang bestehen.

G. Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Die Planungsunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M. 1:1000 entsprechen dem Stand v. _____	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____	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 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____
Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	ortsüblich bekannt gemacht. Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Schemmel (Bürgermeister)

Eingeschränkte, erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine eingeschränkte, erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Leopoldshöhe, den _____ (Schemmel) (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden. Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Leopoldshöhe, den _____ Gemeinde Leopoldshöhe	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III - Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden. Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)

H. Begründung

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 01/07 „Holzkamp“ setzt auf dem historischen Flurstück Nr. 100 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.100 m² u. a. überbaubare Flächen fest. Für dieses – bislang noch als Brachfläche / Wiese liegende Grundstück – soll im südlichen, ca. 3.533 m² großen Teil im Sinne einer Innenentwicklung nunmehr die Nutzung und Bebauung als Wohnbaugrundstück umgesetzt werden.

Um die Realisierung der Planung zu ermöglichen, soll die im jetzigen Bebauungsplan 01/07 „Holzkamp“ festgelegte Erschließung der Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich verlegt, sowie die Baufenster zugunsten besserer baulicher Nutzungsmöglichkeiten geändert werden. Infolgedessen sollen auch einzelne der festgesetzten Bäume entlang der Grester Straße aufgrund der hier notwendigen Grundstückserschließungen entfallen. Diese sollen stattdessen auf angrenzende Flächen des Grundstückseigentümers angepflanzt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 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 7 der Gemarkung Grester und betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 100. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch eine Grenzlinie zwischen Grester Straße und Flurstück 569
- Im Westen durch die angrenzende Grester Straße.
- Im Osten durch den Kastanienweg.
- Im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 586 (Kastanienweg Nr.27) und 587 (Nr.27a) sowie 99 (Grester Straße Nr.104).

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 3.533 m².

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

5. Verfahren

Das Änderungsgebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Gebietscharakter ist WA festgesetzt. Das Umfeld der betreffenden Flächen ist bereits überwiegend bebaut. Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Das Änderungsverfahren wird deshalb als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt. Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

Im Rahmen einer üblicherweise im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführenden Umweltprüfung sind gemäß §1 (6) Nr. 7 a und § 1a BauGB folgende Schutzgüter zu betrachten.

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

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter wird durch die vorliegende Planung nicht vergrößert. Die Planung ändert die bestehenden Baurechte nicht.

In diesem Bauleitplanverfahren zur Innenentwicklung kann aber ohnehin auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung ist deshalb nicht erforderlich.

II Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

6. Städtebauliches Konzept

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 01/07 „Holzkamp“ setzt auf dem historischen Flurstück Nr. 100 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.100 m² eine überbaubare Fläche fest. Für dieses – bislang als Brachfläche liegende Grundstück – wird jetzt im südlichen ca. 3.600m² großen Bereich des Flurstückes, im Sinne einer Nachverdichtung die Umsetzung der Planung und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück angestrebt. Aus diesem Grund soll die im jetzigen Bebauungsplan 01/07 „Holzkamp“ festgelegte Erschließung der Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich verlegt, sowie die Baufenster zugunsten zweckmäßigerer Grundstücksausnutzungen geändert werden.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen kann die Erschließung der rückwärtigen Flächen nicht, wie im jetzigen Bebauungsplan 01/07 „Holzkamp“ festgelegt, vom Wendehammer des Kastanienweges erfolgen, sondern muss als kurzer Wohnstichweg von der Grester Straße angelegt werden. Damit wäre die umfassende Erschließung der im rückwärtigen Bereich geplanten Baugrundstücke gesichert. Eine Teilfläche des Flurstückes 100 wird deshalb als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Um eine bessere bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile zu erreichen, ist die Verlegung der Baufenstergrenzen um einige Meter westlich in Richtung Grester Straße notwendig und sinnvoll.

Im rechtskräftigen B-Plan ist entlang der Grester Straße eine Baumreihe in einem dichten Pflanzabstand von ca. 10m festgesetzt. Zugunsten der neu geplanten Grundstückserschließungen können drei der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume an diesen Standorten nicht angepflanzt werden. Die an dieser Stelle wegfallenden Bäume sollen ersatzweise auf den Freiflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 100 angepflanzt werden (siehe auch Planskizze unter Punkt 8). Diese Anpflanzung soll durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

7. Erläuterung der Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie vorstehend erläutert geändert. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2007 übernommen. Insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert, da keine Notwendigkeit einer Änderung erkennbar ist.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist geboten. Diese entspricht den ausgeübten Nutzungen im Planungsgebiet und der direkten Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht – unter anderem bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) – den Festsetzungen aus dem bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 2007. Dadurch wird sichergestellt, dass sich zukünftige Neubauten in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen. Die bereits festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten.

8. Niederschlagswasser-Beseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend des in Folge eines OVG-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.

9. Versorgungsleitungen

Die im Bereich angrenzend an den Änderungsbereich in den Verkehrsflächen der Grester Straße und im Kastanienweg vorhandenen Elektroversorgungsleitungen (Niederspannung) werden nachrichtlich dargestellt. Bei Anpflanzungen im Einwirkungs-bereich der betreffenden Leitungen ist das einschlägige DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt GW 125) anzuwenden.

10. Auswirkungen der Planung, insb. Eingriffsregelung

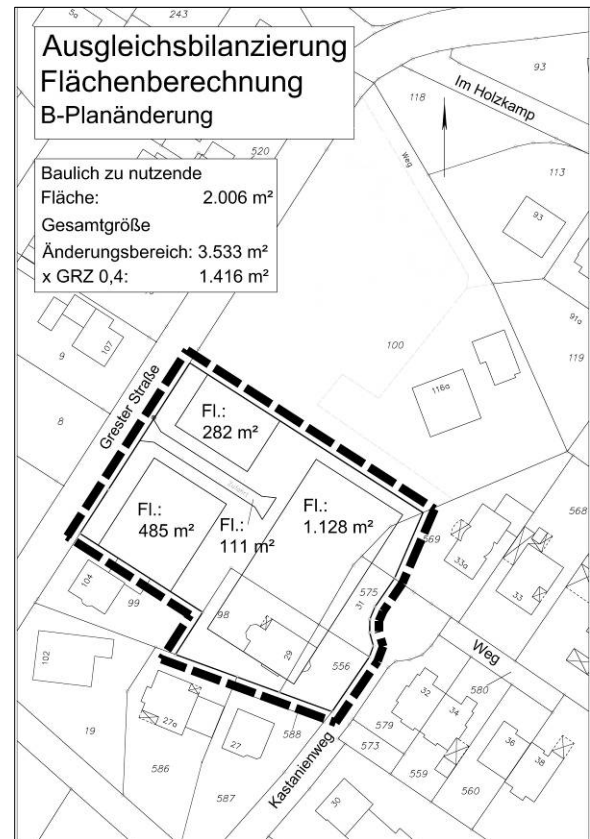
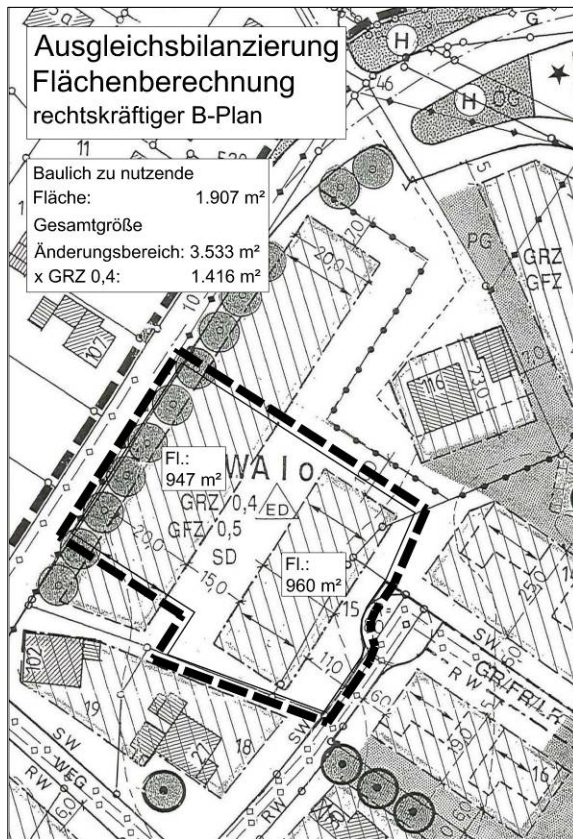
Nachteilige Auswirkungen sind durch die beabsichtigten Änderungen des B-Planes nicht zu erwarten. Die Überarbeitung und Ergänzung der Aussagen zur Eingriffsregelung ist nicht notwendig.

Zwar ist gemäß den neuen zeichnerischen Festsetzungen insgesamt ein etwas größeres Flächenpotential für bauliche Nutzungen bzw. die geplante Erschließung vorgesehen (siehe hierzu Planskizzen zur Ausgleichsbilanzierung). Die Obergrenze der baulichen Nutzung, d. h. die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 GRZ bleibt aber weiterhin gültig. Nach wie vor ist also bei künftigen Vorhaben demnach eine maximale Obergrenze der baulich genutzten

Flächen von etwa 1.416 m² - bezogen auf den Änderungsbereich - einzuhalten. Insgesamt ist deshalb auch nach der Planänderung keine höhere Gesamtversiegelung zulässig.

Deshalb sind keine über die im rechtskräftigen Plan hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB für die zulässigen baulichen Eingriffe erforderlich,

Planskizzen zur Ausgleichsbilanzierung



Planskizze

Alternativstandorte Baumpflanzung

