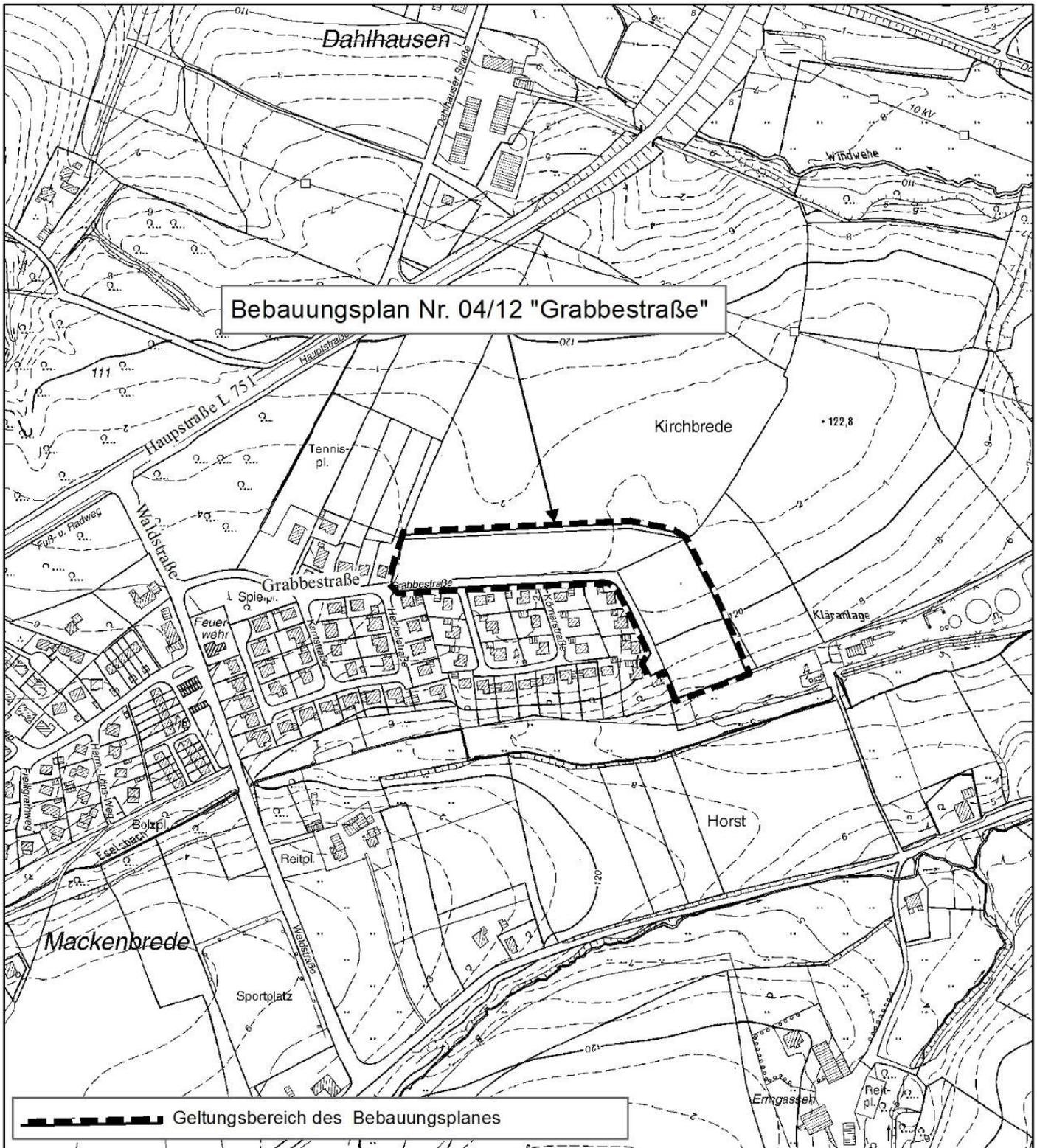


GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE
**Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 04/12 „Grabbestraße“**
Planzeichnung**Begründung****Stand: Aufstellung / Frühzeitige Beteiligung – April 2013****Inhalt:**

<i>I. Übersichtskarte</i>	<i>A</i>
<i>II. Planzeichnung – Verkleinerung</i>	<i>B</i>
<i>III. Planzeichenerklärung / Festsetzungen</i>	<i>C</i>
<i>IV. Textliche Festsetzungen</i>	<i>D</i>
<i>V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen</i>	<i>D</i>
<i>VI. Bebauungsvorschlag</i>	<i>E</i>
<i>Begründung</i>	<i>I</i>
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht	1
6. Verfahren	2
7. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen	2
8. Vorhandene Nutzungen / Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur	2
9. Immissionen	3
10. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
10.1 Grundsätzliche Aussagen	3
10.2 Eingriffsregelung	3
10.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	4
10.4 Artenschutz	4
11. Bodenschutz	4
12. Belange des Verkehrs / ÖPNV	4
13. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes	4
14. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes	4
15. Städtebauliche Festsetzungen	5
15.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Flächen	5
15.2 Verkehrsflächen	5
15.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
15.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
16. Flächenbilanz	6



Bebauungsplan Nr. 04/12 "Grabbestraße"

**Gemeinde
Leopoldshöhe**

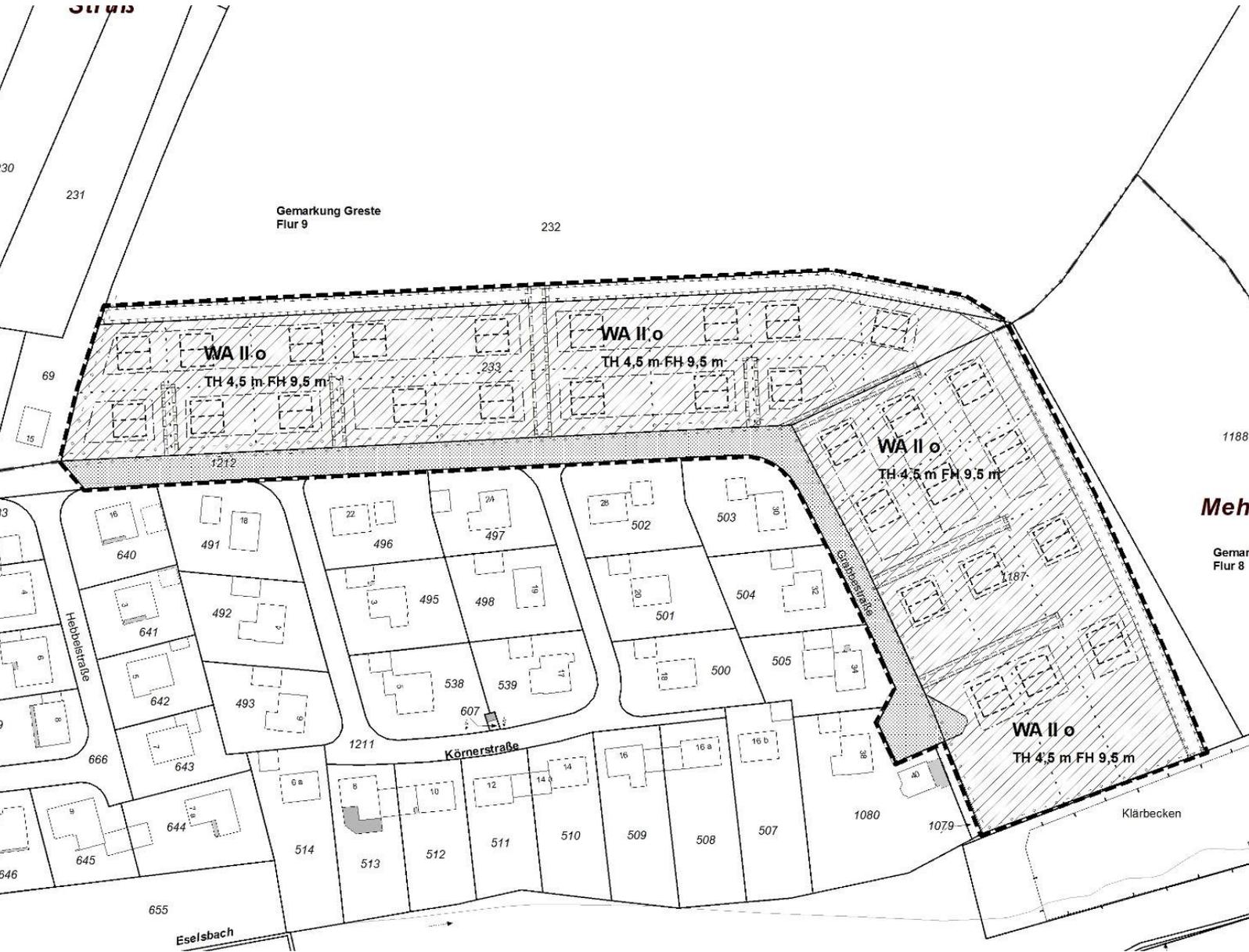
Übersichtskarte

Ausschnitt aus der
DGK 1:5000

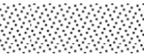
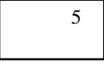


II. Planzeichnung – Verkleinerung

Bebauungsplan Nr. 04/12 "Grabbestraße" - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



III. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen	
TH bis z.B. 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
FH bis z.B. 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Bauweise, Baugrenze	
O	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Hauptabwasserleitungen	
	Druckleitung (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Weitere Darstellungen	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen
134	Flurstücksnummern
	Bebauungsvorschlag
- - -	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

IV. Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der Nutzung, Bauweise (§9 Abs Nr. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

WA II o

Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs 5, § 4 BauNVO)

2 Vollgeschosse als Höchstmaß, offene Bauweise

II. Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

1. Dächer

Geneigte Dächer (GD)

35° - 45°

2. Gebäudehöhen

Es sind folgende Gebäudehöhen als Höchstmaß zulässig:

Firsthöhe: 9,5 m

Traufhöhe: 4,5 m

III. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche auf den Flurstücken 232, 233 und 1187 ist eine Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen.

IV. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die Erschließung von Teilen der Flurstücke 233 und 1187 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen

1. 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.

2. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktuellen 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 aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

VI. Bebauungsvorschlag



Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Fläche am Siedlungsrand des Ortsteiles Greste soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um zur Deckung dieses Bedarfes beizutragen.

Alternativflächen stehen im notwendigen Umfang im südlichen Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Die vorliegende Planung schafft Baurechte für Ein- und Zweifamilienhäuser. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.

Der Bebauungsplan sieht nördlich der Grabbestraße eine zweireihige und östlich der Grabbestraße eine dreireihige Bebauung vor.

Die Erschließung der hinteren Baureihen erfolgt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in den Fluren 8 und 9 der Gemarkung Greste liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,3 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen
- Im Osten durch mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke
- Im Süden durch die an die Grabbestraße angrenzende Wohnbebauung und einen vorhandenen Fußweg
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und Raumordnung. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe als Wohnbauflächen dargestellten Flächen wurden im Jahre 2005 durch die Bezirksregierung Detmold genehmigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 19. Änderung vom 30.05.2011, stellt die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, als Wohnbauflächen dar.

Daran angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Flächen werden in einem geringen Umfang als Ausgleichsflächen festgesetzt.

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ trifft Festsetzungen im Anschluss an die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss		--
Bekanntmachung Bekanntmachungskasten / Internet	im	Ausgehängt: -- Abgehängt: --
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		--
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TöB		--
Bekanntmachung Bekanntmachungskasten / Internet	im	Ausgehängt: -- Abgehängt: --
Beschluss über Beteiligung der Öffentlichkeit		--
Beteiligung der Öffentlichkeit Beteiligung der Behörden / TöB		Schreiben v.--- bis einschl.
Bekanntmachung Bekanntmachungskasten	im	Ausgehängt: Abgehängt:
Satzungsbeschluss		
Bekanntmachung Bekanntmachungskasten	im	Ausgehängt Abgehängt

7. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Das Änderungsgebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteiles Greste. Es schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung südlich und westlich des Plangebietes an.

Das Gelände nördlich der Grabbestraße ist eben. Im Plangebiet östlich der Grabbestraße fällt das Gelände stärker in Richtung Süden ab.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an.

8. Vorhandene Nutzungen / Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur

Das Plangebiet wird überwiegend für Zwecke der Landwirtschaft genutzt. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Grabbestraße.

Die Flächen im Norden und Osten des Plangebietes werden zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Im Süden und Westen des Plangebietes schließt sich die vorhandene Wohnbebauung des Quartiers südlich der Grabbestraße an.

Die baulichen Nutzungen dort entsprechen überwiegend denen eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Westen des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des Tennisclub-Leopoldshöhe e.V. mit Spielfeldern und einem Vereinsheim. Die vorhandene Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

Die Dachlandschaft südlich des Planungsgebietes wird geprägt durch Satteldächer.

Der vorhandene Gebäudebestand in der Umgebung ist ein- und zweigeschossig.

Das Flurstück 1212 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Alle anderen Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im privaten Eigentum.

9. Immissionen

Durch die Nutzungen **außerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen die auf das Plangebiet einwirken.

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 751.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des Tennisclub-Leopoldshöhe e.V.

Südlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Kläranlage Greste und der Übungsplatz des MSC Leopoldshöhe. Weitere Immissionen wirken von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet ein.

Die Belastung durch außerhalb des Plangebietes einwirkende Immissionen wird nach jetzigem Kenntnisstand als grundsätzlich verträglich für die geplanten Nutzungen eingeschätzt.

Zur genauen Bewertung der Immissionen (Lärm und Gerüche) werden im weiteren Verfahren Gutachten erstellt.

Durch die ausgeübten und zukünftigen Nutzungen **innerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen. Diese entsprechen denen eines Allgemeinen Wohngebietes.

10. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.1 Grundsätzliche Aussagen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Baurechte realisiert werden.

In den bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Teilen des Plangebietes sind erstmalige Versiegelungen möglich.

10.2 Eingriffsregelung

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist notwendig. Eine Bilanzierung der Eingriffe und die Festsetzung der dafür notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Es ist beabsichtigt, eine Eingrünung des Plangebietes vorzunehmen. Darüber hinausgehend ist beabsichtigt, mindestens eine externe Ausgleichsfläche in Anspruch zu nehmen, Flurstück 181, Flur 9, Gemarkung Greste.



10.3 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 wird.

10.4 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Dies ergibt sich aus den § 44 Abs. 1 BNatschG i.V.M. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keinerlei Hinweise darauf vor, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst.

11. Bodenschutz

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird entsprochen.

Vorhandene Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.

Zur Umsetzung der Planung stehen keine geeigneten **Brachflächen oder Flächen im Innenbereich** zur Verfügung.

Die Inanspruchnahme der bisher zum Außenbereich gehörenden Flächen ist nicht zu vermeiden.

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.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine Flächen mit **Bodenbelastungen** in Anspruch genommen.

12. Belange des Verkehrs / ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Grabbestraße an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Wohngrundstücke werden direkt von der Grabbestraße angefahren oder sind durch private Stiche an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

An der Einmündung der Waldstraße in die L 751 befindet sich eine Bushaltestelle. Tagsüber ist durch die Buslinien 351 und 349 eine Anbindung an das Oberzentrum Bielefeld sowie weitere Ortsteile des Gemeindegebietes im Halbstundentakt gesichert.

13. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Leopoldshöhe eingetragen sind.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Festsetzungen sichern eine Eingrünung am Ortsrand. Diese ist bisher, in der vom Bebauungsplan festgesetzten Qualität, nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet wird **bereits entwässert**. In der Grabbestraße verläuft eine Mischkanalisation.

Die gemeindlichen Kläranlagen können die zusätzlich anfallende Abwassermenge aufnehmen. Die Entwässerung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Pflicht zur ortsnahen **Niederschlagswasserbeseitigung** entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und die Mischkanalisation in der Grabbestraße bereits vor dem 1.1.1996 vorhanden war.

Im Plangebiet stehen Böden an, die nur eine geringe Versickerungsfähigkeit besitzen. Somit bestehen ohnehin ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen).

Die **Frischwasserversorgung** ist für das Plangebiet gesichert. Die Versorgung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich.

Im Plangebiet ist **kein oberirdisches Gewässer** vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Gewährleistung bzgl. der **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

15. Städtebauliche Festsetzungen

15.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Flächen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) festgesetzt. Auf diesen Flächen wird damit die angestrebte Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Das Plangebiet wird in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand.

Die Baugrenzen ermöglichen den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

15.2 Verkehrsflächen

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist ausreichend für die zu erwartenden Verkehrsmengen. Die Fahrbahnbreite ist ausreichend für den Begegnungsfall von LKW und PKW.

Die Erweiterung der vorhandenen Wendeanlage am Ende der Grabbestraße ermöglicht zukünftig das Wenden von einem dreiachsigen LKW (Müllfahrzeug).

15.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung und Sicherung von Flächen notwendig.

Die Flächen am Rand des Planungsgebiets sichern zudem eine Eingrünung des Plangebietes und einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

15.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung einiger privater Grundstücke setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr und Leitungsrechte fest. Für diese untergeordneten Erschließungen ist eine öffentliche Erschließung nicht notwendig und wäre unverhältnismäßig.

16. Flächenbilanz

Flächennutzungen	Größe
Plangebiet	ca. 2,3 ha
davon:	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,85 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,2 ha