# Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Schuckenbaum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 08/001 "Saatgutbearbeitungshalle
Gut Hovedissen"

Größe des
Plangebietes: 3,74 ha

Gemarkung: Schuckenbaum

Flur: 2

Flurstück: 8

Bestandteile des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
E. Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung

## A. Nutzungsplan

Die Darstellung des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Kartengrundlage: Juni 2013
Oerlinghausen, den

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. M. Hillemeier
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

........................................

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

......................

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom 23.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden. Die Termine wurden am 15.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

......................

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

......................

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe vom als Satzung beschlossen worden.
Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Bürgermeister

......................

Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Mit Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

......................

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

......................

## B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 2 (24) des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

| SO1 | a |
|---|---|
| GRZ 0,8 | |
| GD | max.25° |
| TH max. 5,50m GH max. 12,00m | |

| Baugebiet | Bauweise |
|---|---|
| Grundflächenzahl | |
| Dachform | Dachneigung |
| Traufhöhe / Gebäudehöhe | |

### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Verarbeitung und Züchtung von Saatgut, Gertreide und Bodenfrüchten

Im **SO 1** sind ausschließlich im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Gebietes (funktionaler Zusammenhang) zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur Annahme, Verarbeitung, Aufbereitung sowie Abgabe von Saatgut,
- Anlagen zum Aufstellen und der Instandhaltung von Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln / landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Saatgut,
- Silos,
- freie und überdachte Lagerplätze,
- freie Stellplätze.

Im **SO 2** sind ausschließlich im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Gebietes (funktionaler Zusammenhang) zulässig:

- Gewächshäuser,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- freie Stellplätze.

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grundflächenzahl

z.B. GRZ 0.8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO wird die vorhandene NHN-Höhe von 98,45 m im Westen des Plangebietes im Ein- und Ausfahrtsbereich der "Schackenburger Straße" festgesetzt.

z.B. GH max.12,00m — Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m wird vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Punkt des Gebäudes am Dachabschluss / Attika (FD) bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (GD) gemessen.

### C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a — abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

### C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

St — Flächen für Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten

### C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

### C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Um eine Betroffenheit gem. § 44 (1) Nr.1 BNatschG auszuschließen, muss die Inanspruchnahme der Ackerfläche außerhalb der Brutzeit des Kiebitzes und der Feldlerche, also zwischen dem 01. September und dem 28. Februar, erfolgen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die Kompensationsfläche liegt südwestlich des Vorhabenbereiches innerhalb der Gemarkung Schuckenbaum, Flur 2, Flurstück 8.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen entlang der Schackenburger Straße und der östlichen Plangebietsgrenze sind zur landschaftlichen Einbindung Baum- und Strauchpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

### C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform/Dachneigung:
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

FD / GD — Flachdach / Geneigtes Dach

max.25° — zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper

Einfriedungen:
Die Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein und mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6,0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

22 — Flurstücksnummer

vorhandene 30 kV-Freileitung mit Schutzstreifen 30 m

freizuhaltene Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder darf der Bewuchs entlang der Schackenburger Straße eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB, nachrichtlich

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251 591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

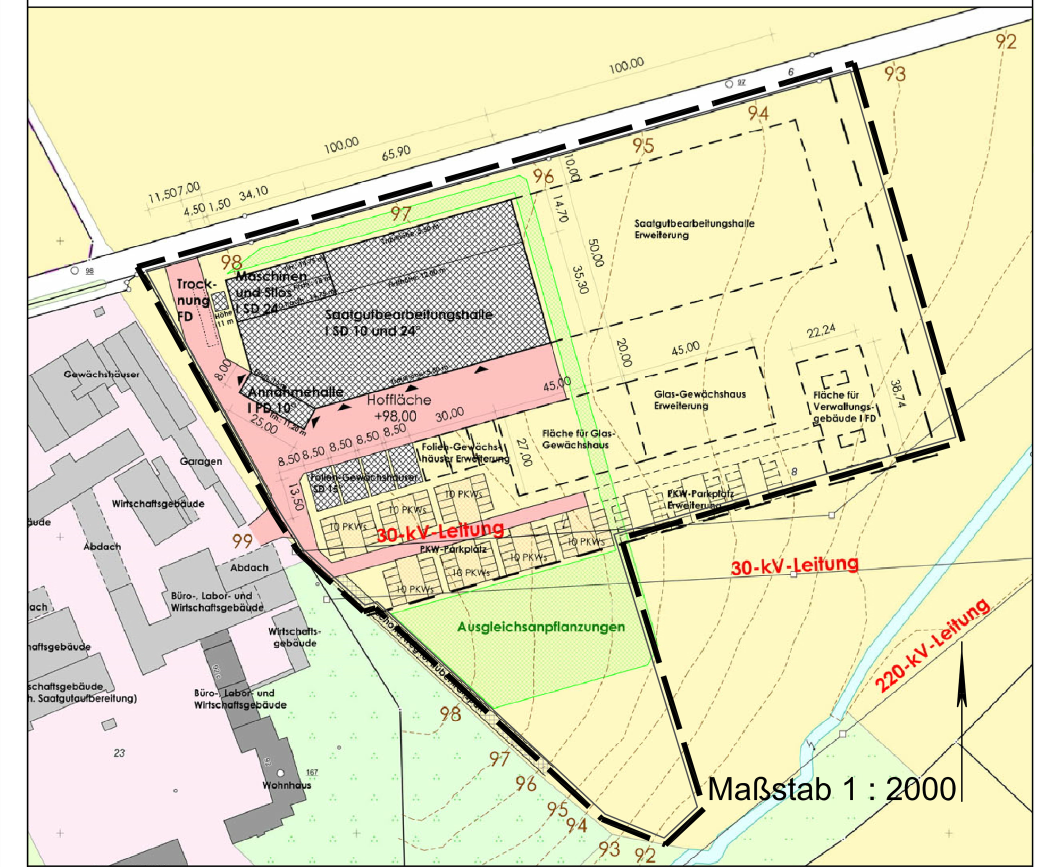
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

**Bodenaushub**
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleiben.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann dazu ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. der des Landesamtes NRW - im Internet unter www.alois-info.de) vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter Abfallschlüssel 170503 "Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten" als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.
Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

**Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG**
1. Allgemein gilt:
Einwirkungen auf Anlagen der E.ON Westfalen Weser AG, die durch unzulässige Bepflanzung, Bebauung oder ähnliches eintreten, sind auf Kosten des Grundstückeigentümers zu beseitigen. Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der E.ON Westfalen Weser AG errichtet werden.
2. Für unterirdische Versorgungsleitungen gilt:
Der Schutzsteifen 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 der VDE-Vorschriften und des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen.
3. Für oberirdische Versorgungsleitungen gilt:
Innerhalb des Schutzstreifens darf die Nutzung der Grundstücke den Betrieb der Leitung in keiner Weise gefährden. Von Bepflanzungen hochwachsender Bäume und Sträucher ist abzusehen.

## E. Vorhaben- und Erschließungsplan

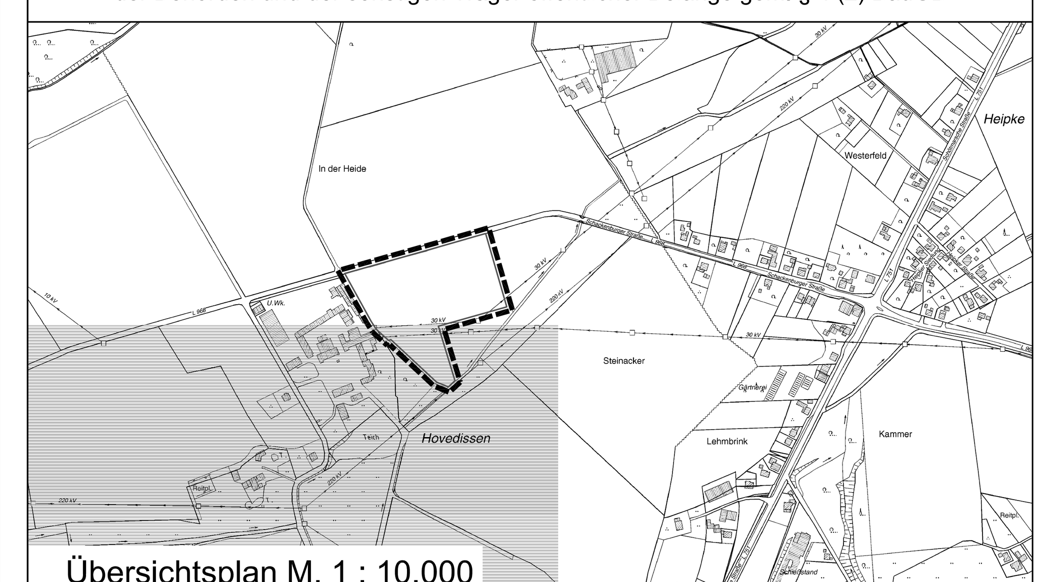



# Gemeinde Leopoldshöhe

## Ortsteil Schuckenbaum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 08/001
"Saatgutbearbeitungshalle Gut Hovedissen"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB




Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Cad\Projekte\Leopoldshöhe\B-Plan-GutHovedissen 29.08.2013Mü.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 29.08.2013 Norden


Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de