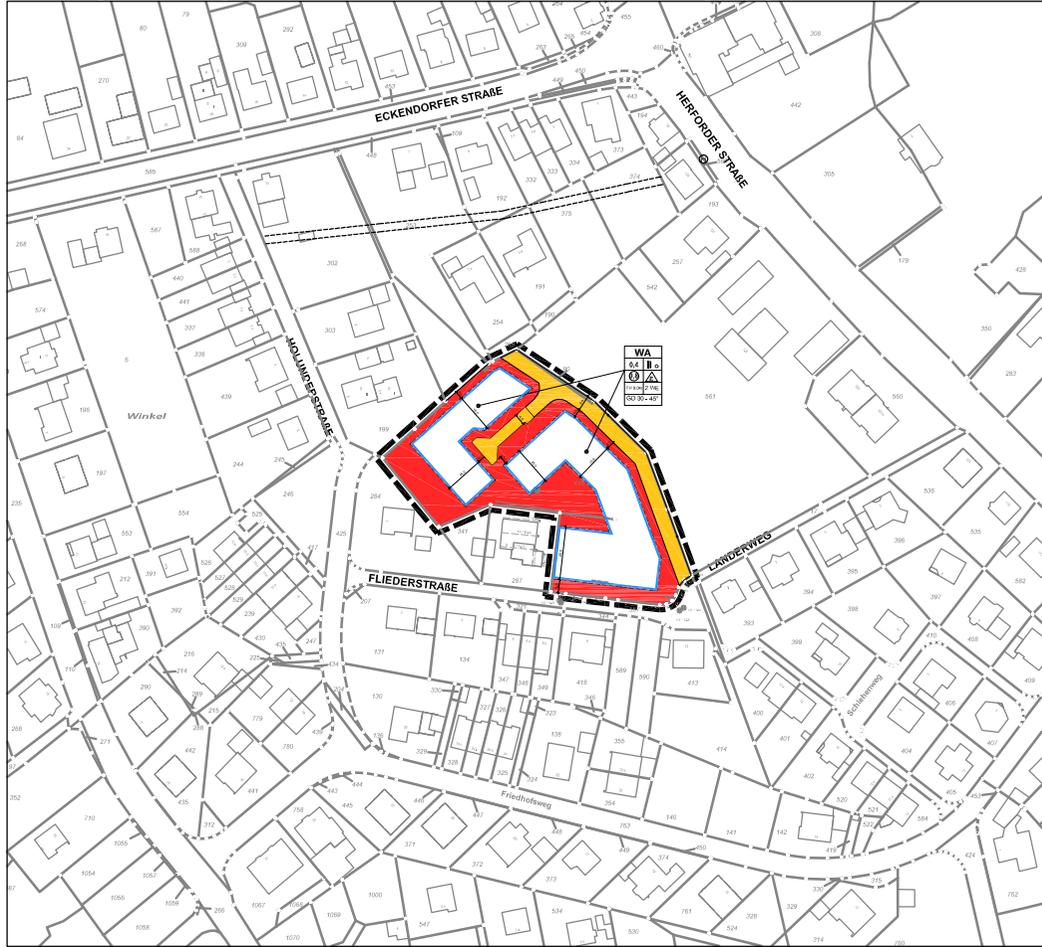


7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 "Ortskern" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



VERFAHRENSVERMERKE

Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 31.01.2013 aufgestellt worden.  
Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese Planänderung hat als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2013 bis 28.03.2013 öffentlich ausgedragen.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese Planänderung 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 am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.  
Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe liegt der Plan an \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterschweis überein.  
Stand: \_\_\_\_\_

Detmold, den \_\_\_\_\_

Kreis Lippe  
Vermessung und Kataster

Planzelenenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung gem. § 9 (7) BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
  - o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
  - o maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 und 19 BauNVO
  - o,4 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17, und 20 BauNVO
- GD Gneigetes Dach gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. mit § 86 (4) BauO NRW
- 30-35° Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. mit § 86 (4) BauO NRW
- FH Firsthöhe gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW
- Einzelhäuser gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- 2 WE Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) 6 BauGB

Textliche Festsetzung

I. Zur baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
  - Anlagen für kulturelle, kulturell-gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Unzulässig sind die gemäß § 4 (2) u. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen.

II. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Bodenbefestigung, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

Die Verlegung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anliegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 3 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

1. Firsthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe :  
Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die eingetragenen NNH-Höhepunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NNH-Höhepunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

2. Dachform, -neigung

- GD = Gneigetes Dach 30° bis 45°
- Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Putzdächer und Flachdächer zulässig.

3. Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchglebe) und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Alte Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten. Bei Satteldächern sind dies - gemessen von der Gaubenkante - mindestens 1,50 m vom Ortsgang und bei Walmdächern sind dies - gemessen von der Gaubenkante - mindestens 1,50 m vom Wanggang.
- Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudebreite zulässig.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzuschieben.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schiepgauben bzw. Giebelhöhe bei Satteldächern) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfensern sind nicht zulässig.

4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfridungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfridungen an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Die Einfridung ist als Mauer, Holzzaun oder lebende Hecke auszuführen.

Hinweise

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

Bodenausbau

Gemäß § 3 a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenausbau so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustoffabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenausbau innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Dachflächenwasser - Versickerung

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers ist gestattet. Technische Details sind mit dem Abwasserwerk Leopoldshöhe abzusprechen. Grundstücksan der Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung möglich.

Denkmalschutz und Denkmaltypologie

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

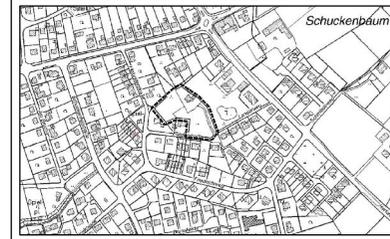
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte die Wertanlage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 (Projektion), Fax 0521/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte die Wertanlage in unverändertem Zustand zu belassen.

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 25.08.2002 (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).
- Bauutzungsverordnung (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 (BGBI. 1991 I S. 56).



Bebauungsplan Nr. 08/03 "Ortskern"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkung: Schuckenbaum Flur: 3

M 1: 1000  
Entwurf



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE