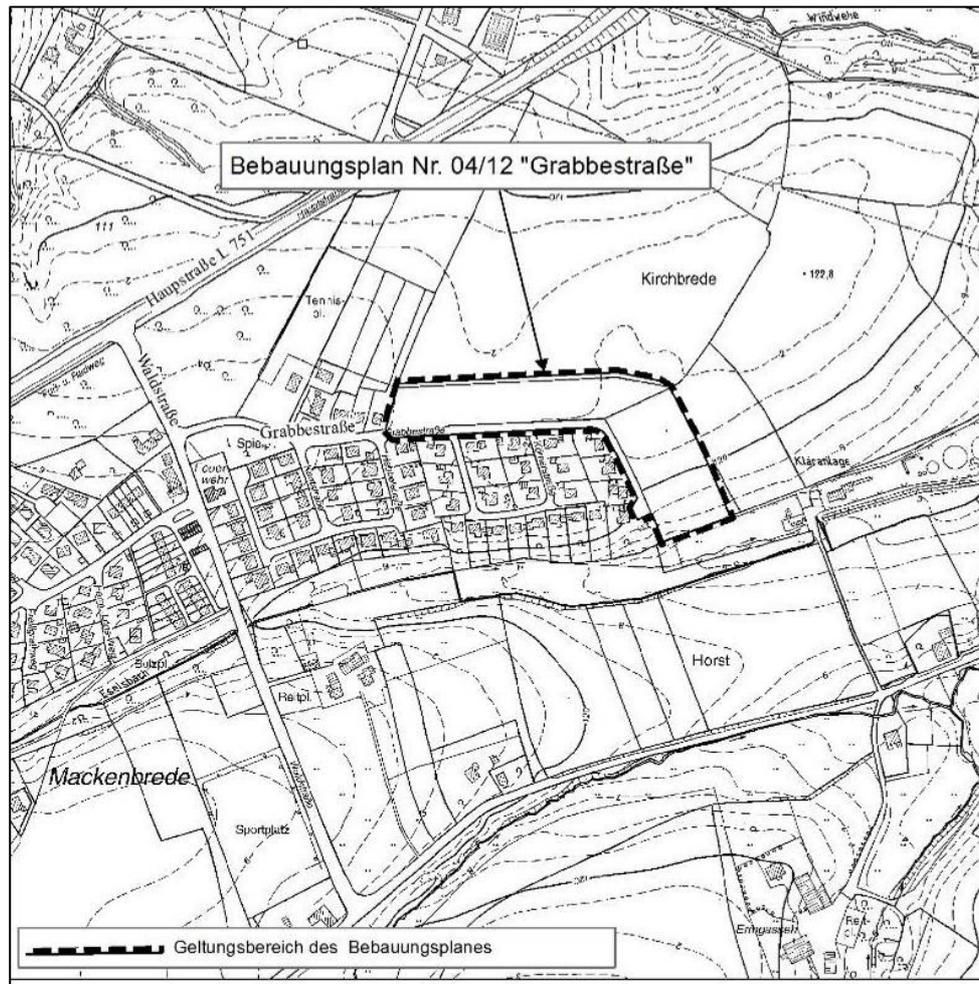




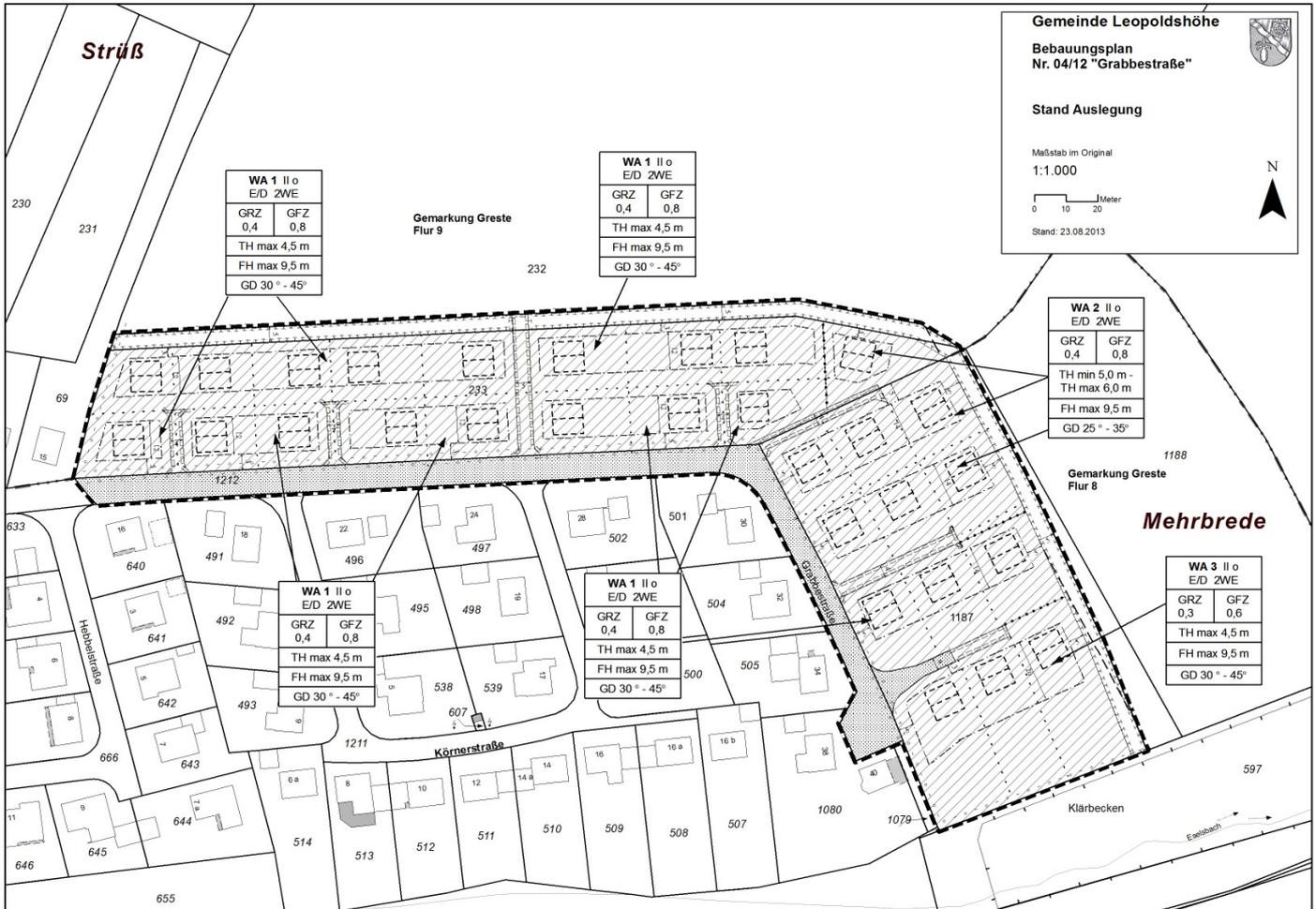
Bebauungsplan Nr. 04/12 „Grabbestraße“



Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Umweltbericht
Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange – September 2013

I. Planzeichnung – Verkleinerung

Bebauungsplan Nr. 04/12 "Grabbestraße" - Auslegung

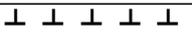


II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

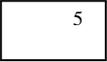
II.1 Art der baulichen Nutzung	
WA Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3	<p>Allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><u>Nicht zulässig</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
II.2 Maß der baulichen Nutzung	
	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
z.B. TH min 5,0 m	Traufhöhe als Mindestmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. TH max z.B. 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<i>Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):</i> Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
z.B. FH max z.B. 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<i>Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe:</i> Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Grabbestraße. Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Fahrbahnfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Grabbestraße). Die mittlere Höhe ist im Bezug zum jeweiligen Baufenster zu interpolieren.

II.3 Bauweise, Baugrenze	
o	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
--- · --- · ·	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	<p>1. Garagen, Carports und Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten.</p> <p>2. Nebenanlagen In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.</p>
II.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	
2 WE	Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2. (§9 Abs. 1 Nr. 6)
II.7 Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
—————	Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
II.8 Hauptabwasserleitungen	
— ◇ —	Druckleitung (§9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

II.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

	<p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen ist eine 1-reihige Schnitthecken aus standortheimischen Arten anzupflanzen (Art: Fagus sylvatica). Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 0,30 m. Die Schnitthecke ist dauerhaft zu erhalten und durch einen fachgerechten Formschnitt zurückzuschneiden. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.“ An das Pflanzgut und die Pflanzungen werden folgende Mindestanforderungen gestellt: <u>Pflanzqualität</u>: Sträucher mit Ballen, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm <u>Pflege / Formschnitt</u>: 1 - 2 mal pro Jahr, Rückschnitt auf max. 2 m Höhe und 1 m Breite</p> <p>Zaunanlagen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.</p> <p>Die Anlage und die dauerhafte Pflege der Hecke werden durch städtebauliche Verträge geregelt. Die Anpflanzung soll erst dann angelegt werden, wenn die daran jeweils angrenzenden Grundstücke baulich genutzt werden. Außerhalb des Plangebietes wird eine Fläche zur Kompensation in Anspruch genommen. Dies ist eine ca. 1.100 qm große Fläche auf dem Flurstück 242 tlw., Flur 9, Gemarkung Greste.</p> <p>Für weitere zu erbringende Kompensationen werden Ökokonten in Anspruch genommen. Im Einzelnen sind dies: das gemeindeeigene „Ökokonto Fuchskuhle“ (KA-LH-SU-001) und ein privatrechtliches Ökokonto</p> <p>Die Inanspruchnahme des privatrechtlichen Ökokontos wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
	<p>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) <u>Bauzeitenregelung</u> Durch die Baufeldräumung dürfen keinerlei Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Dieses ist insbesondere im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar sicherzustellen.</p>
<p>II.10 Sonstige Planzeichen</p>	
	<p>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Für die Erschließung von Teilen der Flurstücke 232, 233 und 1187 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.</p>

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
II. 11 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW)	
	<p>Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig 2 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten. Dies ist mindestens 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgrat betragen. 3 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 4 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig. 5 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 6 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen. 7 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppegauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten. 8 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.
<p>GD Z.B. 30 ° - 45 °</p>	<p>Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper. Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung</p>
	<p>Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.</p> <p>Zaunanlagen am Rande der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Fläche zur freien Landschaft (Grenze des Plangebietes) sind nicht zulässig.</p> <p>Im Bereich zwischen der § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Fläche und den privaten Gärten sind Einfriedungen zu errichten.</p>

III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen
134	Flurstücksnummern
	Bebauungsvorschlag
- - -	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
IV. Hinweise	
Deutsche Telekom Technik GmbH	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden	
E.ON Westfalen Weser AG.	
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON Westfalen Weser AG. Bei den Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserem Service Regional Süd Lage (Tel.: 05251/503-3522) wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahme 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 mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen. 2. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserem Service Regional Süd Lage (Tel.: 05251/503-3522) erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären. 3. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitung außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen. 	

Abfallentsorgung und Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über **Abfallentsorgung** im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen

Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter www.alois-info.de Alle Angebote unter Nachfragen und kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe Tel. 05231/62672 und 62665).

Unbelasteter **Bodenaushub**, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

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

Bodendenkmale

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten

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)

Bebauungsplan Nr. 04/12 „Grabbestraße“ - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – September 2013

- 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)

Begründung

Inhalt

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht	3
6. Verfahren	3
7. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse	3
8. Vorhandene Nutzungen / Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur	4
9. Immissionen	4
10. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege...	5
10.1 Grundsätzliche Aussagen	5
10.2 Eingriffsregelung	5
10.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht.....	7
10.4 Artenschutz	8
11. Bodenschutz	8
12. Belange des Verkehrs / ÖPNV	9
13. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes	9
14. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes, Löschwasser sowie Abfallentsorgung	9
15. Städtebauliche Festsetzungen	10
15.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Flächen	10
15.2 Verkehrsflächen	11
15.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
15.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
16. Flächenbilanz	12
17. Bebauungsvorschlag	13

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. 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, die an die bereits vorhandene Bebauung anschließt.

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.

Die erreichbaren Grundstücksgrößen sollen von ca. 400 qm bis zu 1.000 qm reichen. Insgesamt entstehen ca. 29 Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bebauungsplan ermöglicht Gebäude mit zwei Fassadengeschoßen sowie zweigeschossige Gebäude, die das zweite Vollgeschoss im Dachraum erreichen.

Am Rande des Plangebietes wird eine Eingrünung vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 04/12 „Grabbestraße“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Teil der Begründung ist der beiliegende Umweltbericht.

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. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ trifft Festsetzungen im Anschluss an die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Festgesetzt ist ein Landschaftsschutzgebiet (L 2.2-01).

Als Landschaftsschutzgebiet sind nur die Randbereiche des Plangebietes festgesetzt. Dies betrifft nur die Flächen, die gem. §9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss		18.04.2013
Bekanntmachung Bekanntmachungskasten / Internet	im	Ausgehängt: -- Abgehängt: --
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		18.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TöB		07.05.2013 – 07.06.2013
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 in Richtung Süden ab.

Im Norden des Plangebietes wird eine Höhe von ca. 122 N.N. erreicht. Im Süden wird eine Höhe von ca. 117 N.N. erreicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an, die den Bodentypen Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde zuzuordnen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand, kann davon ausgegangen werden, dass keinerlei besondere Vorkehrungen zur Bebauung der Grundstücke getroffen werden müssen.

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 mit den Hausgärten 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.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können durch die Grundeigentümer als Grunddienstbarkeiten und Baulasten gesichert werden.

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.

Südlichöstlich des Plangebietes befindet sich der Übungsplatz des MSC Leopoldshöhe.

Die Lärm-Immissionen der oben aufgeführten Nutzungen sind näher zu betrachten.

Weiterhin sind die Geruchsmissionen der sich die ehemalige Kläranlage Greste zu betrachten. Dort wird anfallendes Abwasser mechanisch gereinigt und dann zur Kläranlage Schuckenbaum gepumpt.

Weitere Immissionen wirken von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Grabbestraße auf das Gebiet ein.

Die Verkehrsimmissionen, die Immissionen des Tennisplatzes und des Trialplatzes sowie die Geruchsmissionen wurden genauer untersucht.

Auszug „Schalltechnisches Gutachten“ der Fa. Akus GmbH:

Geräuschimmissionen durch den KFZ-Verkehr:

„Die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten.“

Geräuschimmissionen durch die Tennisanlage:

„Die Tages-Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.“

„Unter schalltechnischen Aspekten ergeben sich somit keine Einschränkungen bzgl. Der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.“

Schalltechnische Stellungnahme zum geplanten Vereins-Gelände für Motorad-Trial, Fa. Akkus GmbH (Nachgang vom 03.09.2013):

„Aus unserer „Schalltechnischen Stellungnahme zum geplanten Vereinsgelände für Motorad-Trial des MSC Leopoldshöhe in Leopoldshöhe (...) lässt sich für die südöstliche Ecke des Plangebietes, die ca. 140 m von dem Trainingsgelände entfernt liegt, ein Beurteilungspegel von $L_r \leq 52 \text{ dB(A)}$ ableiten. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 dB(A) tags würde somit eingehalten.“

Die Geruchimmissionen der Abwasserbehandlungsanlage wurden ebenfalls untersucht.

Auszug Geruchs-Gutachten der Fa. Akus GmbH:

„Die gemäß GIRL durchgeführten Berechnungen ergeben, dass durch die Kläranlage Greste keine im Sinne der GIRL relevanten Geruchsimmissionen in dem hier in Rede stehenden Plangebiet verursacht werden.“

Die Anforderungen an gesundes Wohnen werden im Plangebiet eingehalten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist möglich.

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. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG ist notwendig.

10.2 Eingriffsregelung

Die detaillierte Bilanzierung der Eingriffe erfolgt im Umweltbericht. Die zu kompensierenden Wertpunkte können der nachstehenden Tabelle (Auszug aus dem Umweltbericht entnommen werden).

Tab. 2 Flächenverteilungen und -wertigkeiten von Bestand und Planung sowie entstehende Kompensationserfordernisse⁶

Bestand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. in Abb. 7	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert in WE	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5x6) in WE	Einzelflächenwert (Sp.4x7) in WE
	1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1	1.1	Öffentl. Verkehrsflächen	2.610	0	1,0	0	0
	3	Landwirtschaftliche Flächen					
2	3.1	Acker (HA0)	20.720	2	1,0	2	41.440
Summe			23.330				41.440
Planung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. in Abb. 8	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert in WE	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5x6) in WE	Einzelflächenwert (Sp.4x7) in WE
	1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1	1.1	Allg. Wohnbauflächen (GRZ 0,4) überbaubarer Anteil einschl. Nebenanlagen etc. (ca. 60%)	9.150	0	1,0	0	0
2	1.1	Allg. Wohnbauflächen (GRZ 0,3) überbaubarer Anteil einschl. Nebenanlagen etc. (ca. 45%)	1.490	0	1,0	0	0
3	1.1	Öffentl. Verkehrsflächen	2.760	0	1,0	0	0
	4	Grünflächen, Gärten					
4	4.4	Allg. Wohnbauflächen (GRZ 0,4) nicht überbaubarer Anteil (ca. 40%)	6.100	2	1,0	2	12.200
5	4.4	Allg. Wohnbauflächen (GRZ 0,3) nicht überbaubarer Anteil (ca. 55%)	1.820	2	1,0	2	3.640
	7	Gehölze					
6	7.4	Buchenschnitthecke zur landschaftsgerechten Eingliederung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	2.010	5	1,0	5	10.050
Summe			23.330				25.890
Kompensationsdefizit							-15.550

Der festgestellte Kompensationsbedarf muss erbracht und gesichert werden.

Konkret erfolgt der Ausgleich, der nicht innerhalb des Plangebietes erbracht wird, durch eine externe Kompensationsmaßnahme M 1 auf dem Flurstück 242 tlw., Flur 9, Gemarkung Greste und die Anspruchnahme von zwei „Ökokonten“.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf – außerhalb des Bebauungsplanes - von 15.550 Wertpunkten.

Durch die Kompensationsmaßnahme M 1 reduziert sich dieses Kompensationsdefizit auf 12.670 Wertpunkte.

Auf dem gemeindeeigenen Ökokonto Fuchskuhle werden 8.770 Wertpunkte in Anspruch genommen. Dies entspricht ca. 2.193 qm Fläche.

Für die verbleibenden 3.900 Wertpunkte wird ein privatrechtliches Ökokonto in Anspruch genommen.

Alle Kompensationsmaßnahmen werden dem durch den Bebauungsplan Nr. 04/12 „Grabbestraße“ verursachten Eingriff zugeordnet.

Zur Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Inanspruchnahme der Ökokonten werden mit den Grundeigentümern städtebauliche Verträge geschlossen.

Zu den Maßnahmen:

Maßnahme M 1 (Beschreibung aus dem Umweltbericht)

Auf einer Länge von ca. 110 m werden entlang der westlichen Gewässerseite des namenlosen Gewässerzulaufs der Windwehe gewässerbegleitende Ufergehölze aus Erlen und Weiden gepflanzt. Analog zu den bereits nördlich am Gewässer vorgenommenen Maßnahmen erfolgt ergänzend die Anpflanzung eines 3-reihigen Gehölzstreifens. Verwendet werden Arten aus der in Tab. 3 aufgeführten Pflanzenliste. Der mittlere Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m. Gepflanzt wird im Verband von 3 - 5 Stk. (Mindestpflanzgröße: Heister m. Ballen, 2 x v, m., Höhe 80 - 100 cm, Sträucher o. Ballen, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm). Entsprechende Abstände / Leitungsrechte sind zu berücksichtigen.

Vorübergehend sind die Pflanzungen vor Wildverbiss zu schützen. Im Weiteren werden die Gehölzbestände über die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus je nach Bedarf im Turnus von 5 – 7 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt, um negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten des Gewässers wie auch die örtlichen Leitungen (Telefon- und 220kv-Leitung) zu vermeiden.

Verbleibende nicht bepflanzte Flächen (u.a. Abstandsflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung) sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und im Weiteren als Saumzonen einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Dazu sind die Flächen 1-2 x / Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzufahren.

Insgesamt umfasst der mit der Maßnahme belegte gewässerbegleitende Randstreifen eine Breite von ca. 10 m, der von landwirtschaftlichen Nutzungen freizuhalten ist.

Die vorgenannten Ökokonten sind Maßnahmen, die bereits mit dem Kreis Lippe abgestimmt wurden.

Die Herrichtung der Flächen ist bereits erfolgt und gesichert.

10.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung gem. § 1 (6) BauGB. Diese Umweltprüfung liegt als Umweltbericht der Begründung bei (B-Plan Nr. 04/12 „Grabbestraße“ – Umweltbericht, erstellt durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, im August 2013).

Darin werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Weiterhin erfolgt die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter:

- Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt auf der Grundlage und Auswertung vorhandener Unterlagen (z.B. Fachplanungen) und zusätzlicher Erhebungen (z.B. Begehungen).

Zur Betrachtung der Umweltbelange werden Kriterien verwendet, die aus gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Auszug Umweltbericht:

In der Summe wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen verbleiben.

10.4 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Dies ergibt sich aus den § 44 (1) BNatschG i.V.M. §§ 44 (5) und 6 und 45 (7). Nach der erfolgten artenschutzrechtlichen Betrachtung im Umweltbericht, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst.

Potenzielle Störungen sind trotzdem weitgehend zu minimieren, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 31. August). Dieses wird durch eine Bauzeitenregelung zwischen 1. September und Ende Februar sichergestellt (siehe hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht Kapitel 2.4.2).

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 Erschließung des Baugebietes müssen nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Erschließungsanlagen erstellt werden.

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

Die Gemeinde Leopoldshöhe baut ein Baulückenkataster auf, um Impulse zur Inanspruchnahme baureifer Grundstück im Innenbereich zu geben.

Weiterhin unterstützt die Gemeinde Bestrebungen, Nachverdichtungen im Innenbereich zu fördern. Dies belegen Planungen wie die kürzlich erfolgte

Überplanung des alten Sportplatzes im Ortsteil Asemissen (10. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“).

Die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich kann derzeit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht in dem Umfang decken, wie sie zur Stillung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind.

Die Inanspruchnahme der bisher zum Außenbereich gehörenden Flächen ist daher 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.

Die Böden werden laut „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ in die **mittlere** von insgesamt drei **Schutzstufen** (Stufe 2 - sehr schutzwürdig) eingestuft.

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, Löschwasser sowie Abfallentsorgung

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.

Die vorhandene äußere Anbindung ermöglicht das Anfahren zum Zweck der **Abfallentsorgung**.

15. Städtebauliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sind städtebauliche Festsetzungen notwendig.

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.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Einschränkung ist notwendig um Konflikte mit den bestehenden Nutzungen zu vermeiden und übermäßigen Quell- und Zielverkehr zu vermeiden.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

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

Zur Vermeidung von Baukörpern, die nicht der Umgebungsbebauung entsprechen, wird die offene Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern konkretisiert.

Die Baugrenzen ermöglichen den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in den Baugebieten WA 1 und WA 2 entsprechen den Höchstwerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

In einem kleinen Teil des Plangebietes (WA 3) wird eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Bei den dort angestrebten Grundstücksgrößen würde eine höhere GRZ eine zu massive Bebauung ermöglichen.

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt. Unmaßstäbliche Baukörper werden so ausgeschlossen und ungünstige Belichtungssituationen durch übermäßigen Schattenwurf auf den Grundstücken minimiert.

Die Regelung für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze verhindert eine optische Einengung der Verkehrsräume.

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 dreiaxigen LKW (Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeug).

Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglicht den Begegnungsfall PKW und PKW bei reduzierten Geschwindigkeiten.

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.

Ein Teil der Kompensation erfolgt durch die festgesetzte Anpflanzung.

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

Teile der Hecke werden erst angelegt, wenn die angrenzenden Flächen baulich genutzt werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt können die Flächen weiter im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen bewirtschaftet werden.

Zur Sicherung dieser Maßnahme werden städtebauliche Verträge abgeschlossen.

15.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Hauptabwasserleitungen

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.

Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den Anliegern wie den Versorgungsträgern.

Die bereits vorhandenen Druckleitungen auf den privaten Flurstücken werden nachrichtlich übernommen.

15.5 Gestaltungsvorschriften und Einfriedungen

Dachneigungen und Dachformen werden vorgegeben. Die Vorgabe der Dachneigung zwischen 30 ° bis 45 ° bzw. 25° bis 35° erhält in Kombination mit der Festsetzung geneigte Dächer (GD) eine Dachlandschaft, in der deutlich geneigte Dachflächen diese weiterhin bestimmen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird eine Vorgabe zur Dimensionierung getroffen. Unharmonisch wirkende Dachaufbauten werden dadurch ausgeschlossen.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Höhenbeschränkung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Die Einfriedungen zur freien Landschaft werden ausgeschlossen, um unnötige Eingriffe in das Landschaftsbild zu verhindern.

Die Einfriedungen zwischen den nach § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB festgesetzten Flächen und den Privatgärten sind zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme erforderlich.

16. Flächenbilanz

Flächennutzungen	Größe
Plangebiet	ca. 23.330 qm
davon:	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 18.560 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.760 qm
Ausgleichsfläche	ca. 2.010 qm

17. Bebauungsvorschlag

