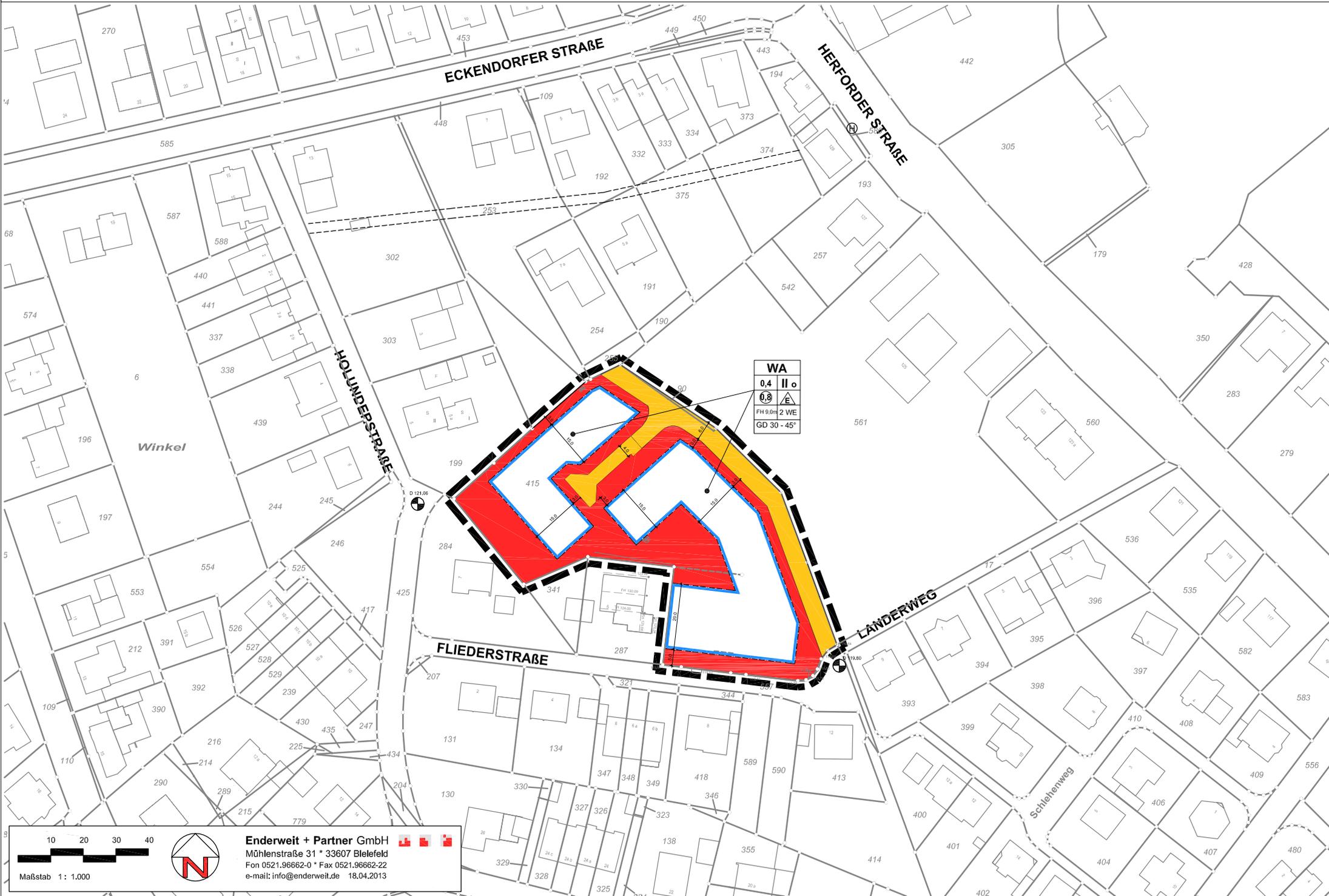
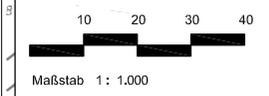


ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM B-PLAN NR. 08/03 "ORTSKERN" - Nutzungsplan



WA	
0,4	II o
0,8	E
FH 9,0m 2 WE	
GD 30 - 45°	



Enderweit + Partner GmbH
 Mühlenstraße 31 * 33607 Blelefeld
 Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
 e-mail: info@enderweit.de 18.04.2013

VERFAHRENSVERMERKE

	<p>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.</p> <p>Leopoldshöhe, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planzeichenerklärung</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung gem. § 9 (7) BauGB</p> <p> Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>II BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §§ 16 und 20 (1)</p> <p>o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 und 19 BauNVO</p> <p>0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17, und 20 BauNVO</p> <p>GD Geneigtes Dach gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW</p> <p>30-35° Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW</p> <p>FH Firsthöhe gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW</p> <p> Einzelhäuser gem. § 9 (1)Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p> Baugrenze gem. § 9 (1)Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO</p> <p> Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB</p> <p>2 WE Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) 6 BauGB</p> <p> Höhenpunkte der Kanaldeckel</p>
<p>Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 31.01.2013 aufgestellt worden.</p> <p>Leopoldshöhe, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit der Bekanntmachung vom _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe liegt der Plan ab _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.</p> <p>Leopoldshöhe, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	
<p>Diese Planänderung hat als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2013 bis 28.03.2013 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Leopoldshöhe, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.</p> <p>Stand: 20.12.2012</p> <p>Detmold, den _____</p> <p>Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	

Textliche Festsetzung

I. Zur baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, 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 Versiegelung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anzulegende 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 Zufahrtsbereich 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 NHN-Höhepunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN-Höhepunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

2. Dachform, -neigung

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

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

- Dachaufbauten dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten. Bei Satteldächern sind dies - gemessen von der Gaubenoberkante - mindestens 1,50 m vom Ortgang und bei Walmdächern sind dies - gemessen von der Gaubenoberkante - mindestens 1,50 m vom Walmgrat.
- Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppegauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum

- bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder
- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrlichem Bezug

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen

- bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder
- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

zulässig.

An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Hinweise

Altlasten

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

Artenschutz

Bei der Zeitplanung zur Umsetzung des Vorhabens müssen die gesetzlichen Vorgaben zur Beseitigung zur Baulandfreimachung eingehalten werden, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Weiterhin ist die Erschließungsmaßnahme außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden dürfen.

Bodenaushub

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

Dachflächenwasser - Versickerung

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers ist gestattet. Technische Details sind mit dem Abwasserwerk Leopoldshöhe abzusprechen. Grundsätzlich ist der Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung möglich. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.