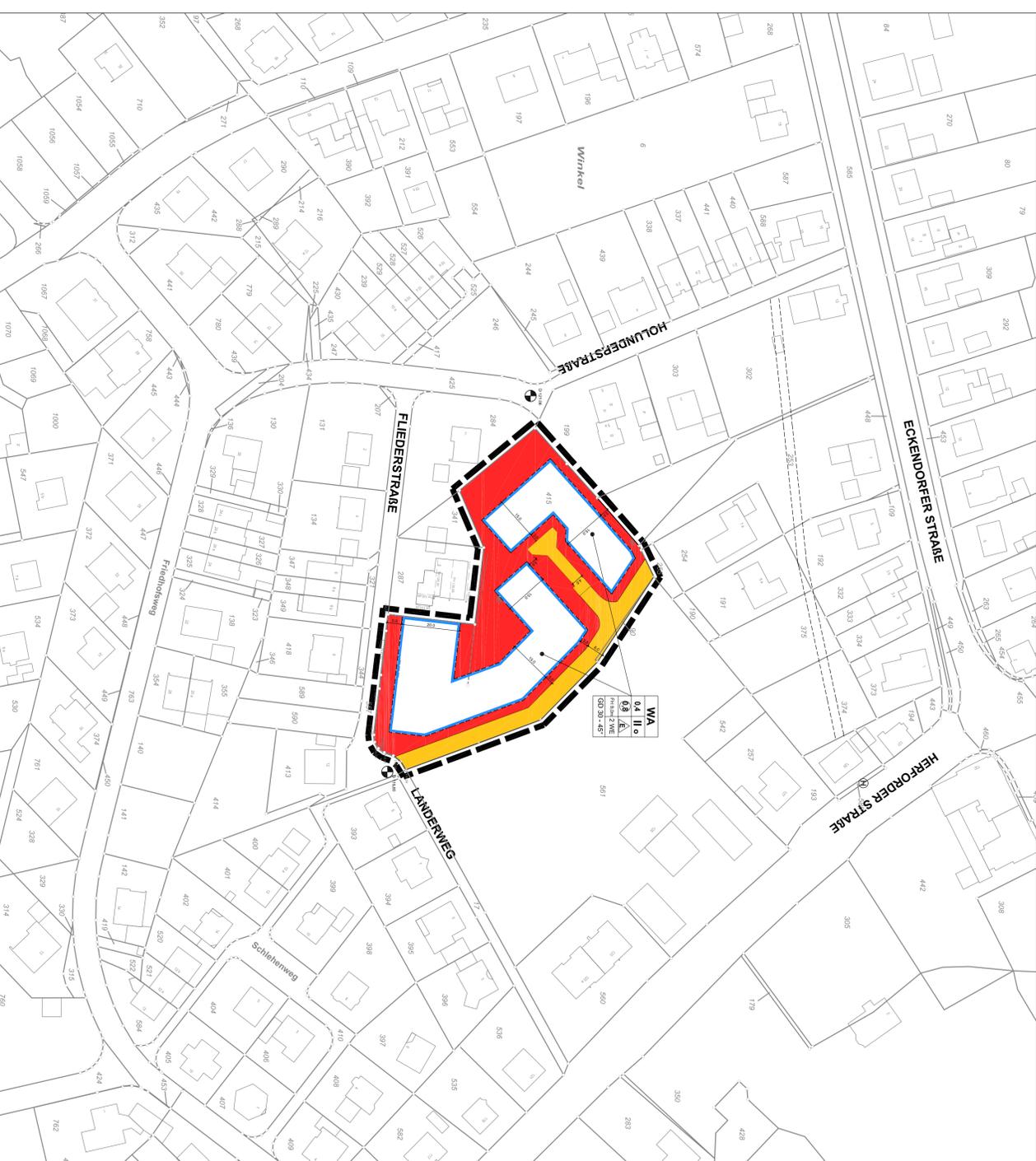


GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

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 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 |
| Diese Planänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit der Bekanntmachungskosten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe liegt der Plan ab _____ zu jehername Einreichung öffentlich aus. Leopoldshöhe, den _____ Bürgermeister | Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit der Bekanntmachungskosten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe liegt der Plan ab _____ zu jehername Einreichung öffentlich aus. Leopoldshöhe, den _____ Bürgermeister |
| Diese Planänderung hat als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2013 bis 28.03.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Leopoldshöhe, den _____ Bürgermeister | Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterbezug überein. Stand: 20.12.2012 Demold, den _____ Kreis Lippe Vermessung und Kataster |

| Planzeichenklärung | |
|---|---|
| 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 |
| 0 | offene Bauweise gem. § 22 BauNVO |
| 0,4 | maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 und 19 BauNVO |
| 0,8 | maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17, und 20 BauNVO |
| GD | Geneigtes 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 | Fristhöhe 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 WVE | Anzahl der Wohnheiten gem. § 9 (1) 6 BauGB |
| Höhenpunkte der Kanaldeckel | |

Textliche Festsetzung

I. Zur baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet

- Alleingehöft zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sozialzweck,

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 Betriebszweckes
- 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 Verfestigung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 3 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

1. Fristhöhe

Unterer Bezugspunkt für die Fristhöhe: Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Fristhöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die entsprechenden NNH-Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraten in der Planzeichnung bzw. die ausgebauten Straßeneckenhöhen. Die NNH-Höhenpunkte 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 Dachbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchbleibel) und Dachanschnitte

- Dachbauten dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Alle Dachbauten / Dachanschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten. Bei Satteldächern sind dies - gemessen von der Gaubenhöhe - mindestens 1,50 m vom Ortsgang und bei Walmdächern sind dies - gemessen von der Gaubenhöhe - mindestens 1,50 m vom Walmgang.
- Zwischen Dachbauten / Dachanschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten
- Als Länge für Dachbauten / Dachanschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Dachstern und oberem Dachbauteilschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusetzen.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schiepgauben bzw. Gefällefläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten. In der Gaubenvorderfront sind nur Fassadenflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenvorderfronten sind nicht zulässig.

4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug

Einfriedungen öffentlichen Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgelände 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

Einfriedungen öffentlichen Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Anlagen des Verkehrsraums (insbesondere Grundstücksanlagen, Radweganlagen, 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 Sichtbänke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Hinweise

Aktien

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altanlagen oder Aktien vor.

Arenschutz

Bei der Zubereitung zur Umsetzung des Vorhabens müssen die gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung des Arenschutzes beachtet werden. Insbesondere sind die Anforderungen gem. § 44 BImSchG ausgesetzt werden. Weiterhin ist die Erschließungsmaßnahme außerhalb der Baulinie durchzuführen, so dass keine Verbotsbestände gem. § 44 BImSchG ausgesetzt werden dürfen.

Bodenaushub

Gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unterhalb des Bodenniveaus so weitest, zweckdienlich und personell möglich, das Vermischen mit bereits abgetrennten Bodenmaterialien und dessen Abfuhr gesichert werden. Sofern dies nicht möglich ist, sollte der Bodenaushub innerhalb des Planungsbereichs 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

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Bebauungsgebietes dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum, Amielde 4, 32756 Demold, Tel. 05231 / 9925-0; Fax: 05231 / 9925-25 schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzugehen.

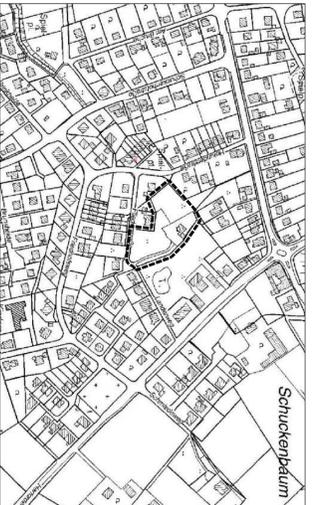
Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum Demold, Tel.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Bauverfahren der anderen Versorgungsanbieter ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektleitung), mindestens 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

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 23. März 2002 (BGBl. I S. 1130).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- BauNutzungsverordnung (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 (BGBl. 1991 S. 59).



Bebauungsplan Nr. 08/03 "Ortskern"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkung: Schuckenbaum Flur: 3

M 1: 1000
Satzung



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE