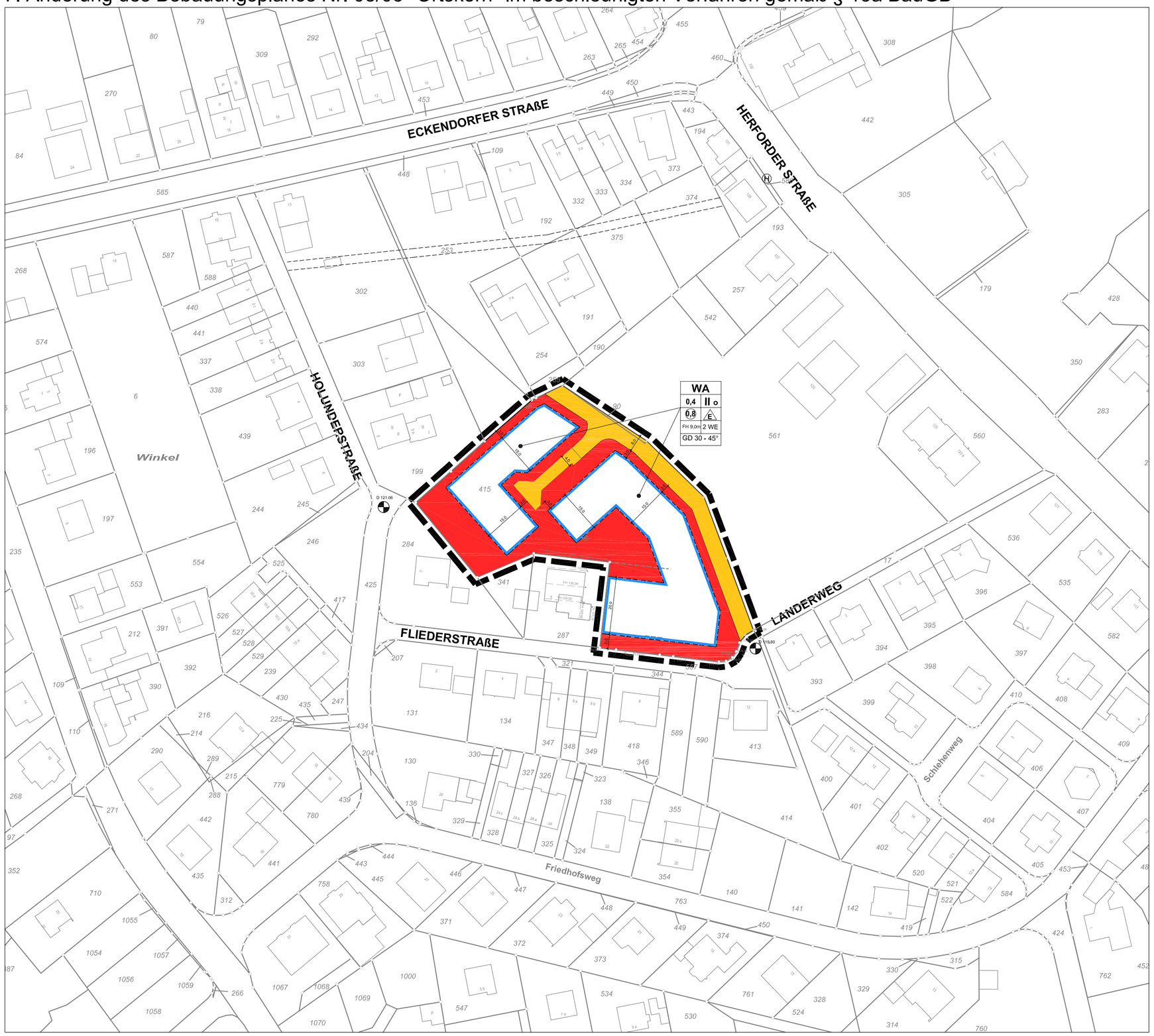
GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

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



VERFAHRENSVERMERKE

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 ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 31.01.2013 aufgestellt 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 ab _____ zu jedermanns Einsicht 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 ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den _____

Bürgermeister

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 20.12.2012

Detmold, den _____

Kreis Lippe

Vermessung und Kataster

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung gem. § 9 (7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
o	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. mit § 86 (4) BauO NRW
30-35°	Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB I.V. mit § 86 (4) BauO NRW
FH	Firsthöhe gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW
E	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
	Höhenpunkte der Kanaldeckel

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 sozialeZwecke,

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 Traufe- und Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die eingetrragenen NHN-Höhepunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN-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 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 Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gauben-fenstern 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

Denkmalschutz und Denkmalpflege
Um eine baubegleitende Beobachtung 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 anzuzeigen.

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

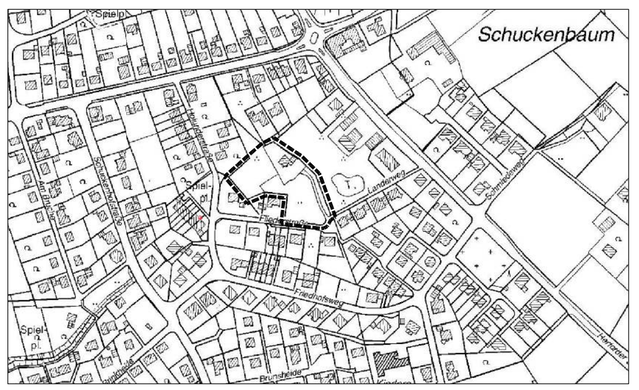
Deutsche Telekom
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektierung), 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 25.März 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).
- 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 I S. 58).

10 20 30 40
Maßstab 1 : 1.000

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
e-mail: info@enderweit.de 19.01.2011



Bebauungsplan Nr. 08/03 "Ortskern"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkung: Schuckenbaum Flur: 3

M 1: 1000
Satzung

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE