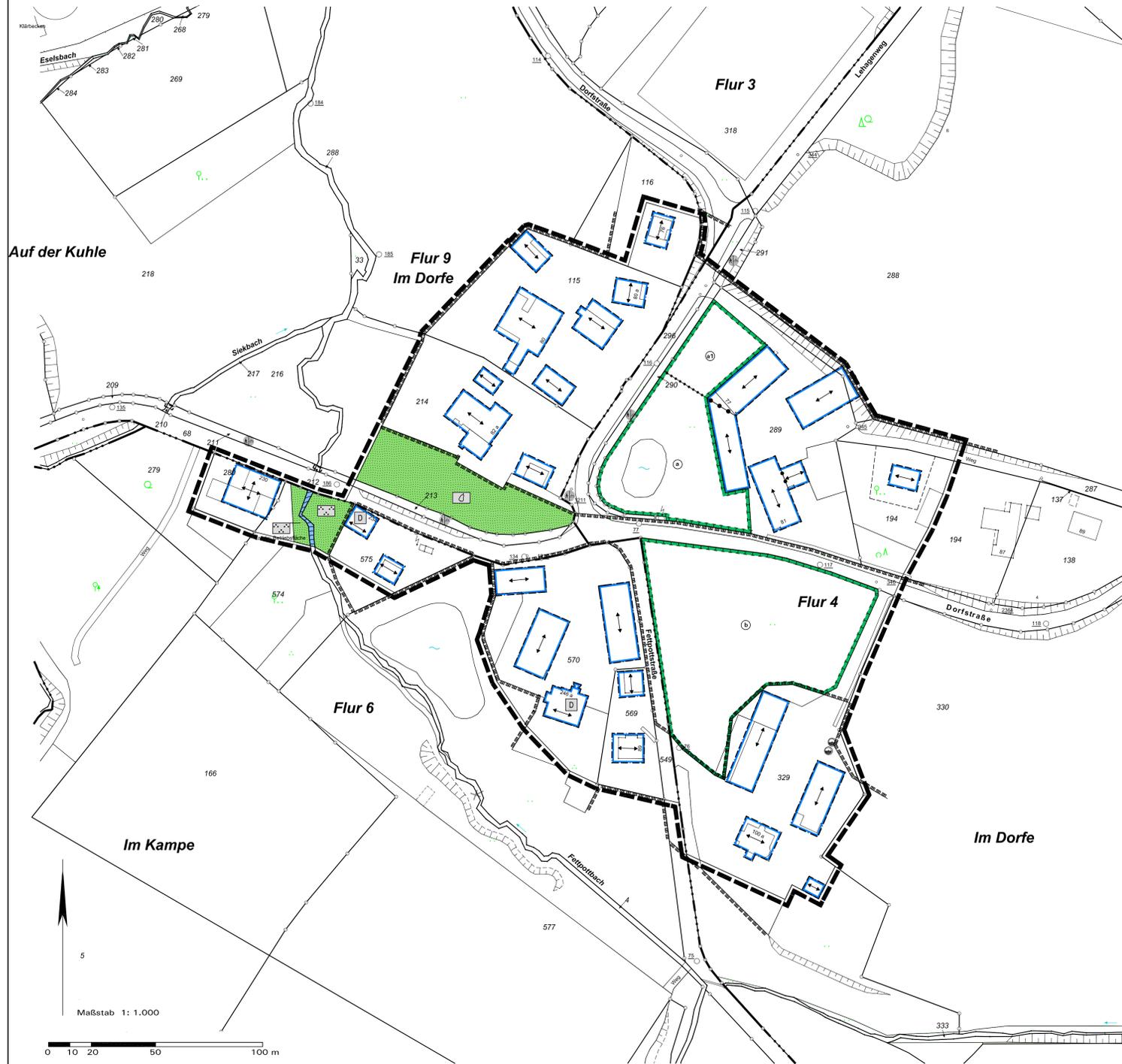


GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE: EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB *Dorf Greste*



| Planunterlage | Aufstellung | Auslegung | Satzungsbeschluss | Inkrafttreten |
|---|---|--|---|---|
| Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Geobasisdaten * Kreis Lippe, 14-NR-0015 im M 1:1000 entsprechen der Bestandsdatenerneuerung vom Januar 2014. | Diese Einbeziehungsatzung ist gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. | Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Satzung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Diese Satzung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Diese Satzung ist gemäß § 10 BauGB und § 17 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden. | Diese beschlossene Satzung mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe bekanntgemacht worden. Mit Bekanntmachung vom _____ tritt diese Satzung in Kraft. |
| Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung | Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister | Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister | Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister | Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe Der Bürgermeister |

Einbeziehungsatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB *Dorf Greste*

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe erlässt aufgrund des § 34(4) Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungsatzung:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878).

B. Zeichenerklärung und Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit keine Festsetzungen nach § 9(1) und 4) BauGB getroffen wurden.

§ 3 Festsetzungen nach § 34(5) i.V.m. § 9(1) BauGB

Für das Plangebiet werden einzelne Festlegungen gemäß Lageplan und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung der baulichen Anlagen, zur Sicherung bestehender Naturräume und zu den erforderlichen Ausgleichsflächen getroffen.

Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachsen des Hauptbaukörpers, siehe Eintrag in Plankarte; jeweils parallel zur Baugrenze

- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen innerhalb einzelner überbaubarer Flächen mit unterschiedlich zulässiger Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse des Hauptkörpers

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Naturnah, bachbegleitende Grünanlage
 - Streuobstwiese

Wasserfläche; Kleinbach mit Böschung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

- Teilbereich a: Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
 - **Entwicklungsziel:** Erhalt und Weiterentwicklung als strukturreiches Extensivgrünland mit Obstbäumen und naturnahem Stillgewässer
 - **Ergänzende Maßnahmen in Teilbereich a1:** Entwicklung einer Obstwiese, Pflanzung und dauerhafte, fachgerechte Pflege von mindestens 6 regionaltypischen Hochstammobstbäumen (Ausgleich des geplanten Eingriffs auf dem Grundstück Gemarkung Greste, Flurstück 194 gemäß § 9(1a) BauGB)
- Teilbereich b: Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
 - **Entwicklungsziel:** Erhalt und Weiterentwicklung des Extensivgrünlands und der Streuobstwiese

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Das Plangebiet liegt teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet, der entsprechende Landschaftsplan Nr. 2 "Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord" ist zu beachten
- Baudenkmal (nachrichtlich)
- Vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurgrenzen, Flurnummern
- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich), im Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück 194)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Wasserflächen

D. Hinweise

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der im Satzungsgebiet vorliegenden Höhenentwicklung ist zur Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländegehöhen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt und auf das Notwendigste reduziert werden. Die relevanten Höhenabwicklungen sind im Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Gemeinde abzustimmen.

2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfarbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten und Kampfmittel

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. Einzelfunde von Kampfmitteln sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.

5. Grünflächen und Gehölze

Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Die bestehenden Ausblicke aus dem Dorf in die freie Landschaft sowie Sichtbeziehungen auf ortsbildprägende Bauten sind charakteristisch für das Dorf Greste und sind bestmöglich freizuhalten. Es wird empfohlen, den standortgerechten, heimischen Gehölzbestand fachgerecht zu erhalten und darüber hinaus allen Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind, zu unterlassen.

6. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück Nr. 194)

Umsetzung sowie dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme sind durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss sichergestellt. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die einzelnen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für den baulichen Eingriff hervorgehen. Die Gestaltung der Außenanlage und Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode nach Bezug durchzuführen.

7. Artenschutz

Bei Vorhaben auf Baugrundstücken sind die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz zu beachten, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im konkreten Einzelfall zu berücksichtigen und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen sowie mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe abzustimmen.

Bei Vorhaben auf Baugrundstücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die untere Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren jedenfalls zu beteiligen, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen zutrifft:

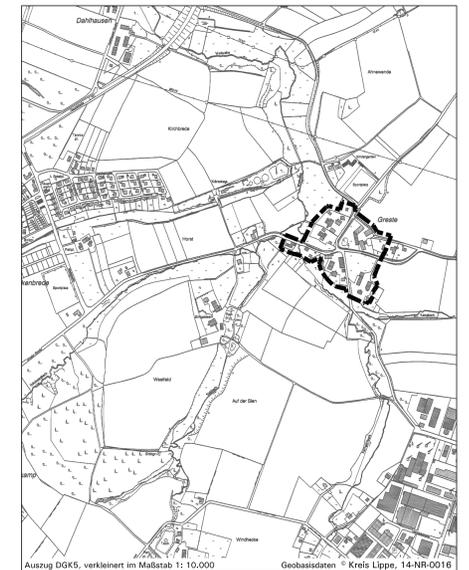
- Das Internet-Fachinformationssystem @LINFOF weist entweder Vorkommen planungsrelevanter Arten* in einem Radius von 300 m um das Baugrundstück oder einen geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG aus (@LINFOF unter: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, vgl. Anlage 3a und 3b).
- Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht nur unwesentlicher Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen.
- Ein Bestandsgebäude wird abgebrochen oder baulich umgenutzt.

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Scheunen oder Spalten in verbliebenen Gehölen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

8. Zufahrten

Die einzelnen Höfe oder Einzelhäuser weisen im Bestand eine oder maximal zwei Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum auf. Um diese prägende Erschließungsstruktur zu erhalten, wird empfohlen bei Eigentums-, Nutzungs- oder baulichen Veränderungen keine weiteren Zufahrten zu realisieren, sondern die Erschließung der Grundstücke und baulichen Anlagen über die bestehenden Zufahrten sicherzustellen.



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE: EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB *Dorf Greste*

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Gemeinde Leopoldshöhe, Fachbereich III – Bauen / Planen / Umwelt
 Kirchweg 1, 33818 Leopoldshöhe und
 Planungsbüro Tischmann Schroten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheba-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzung August 2014
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Lo, Ti