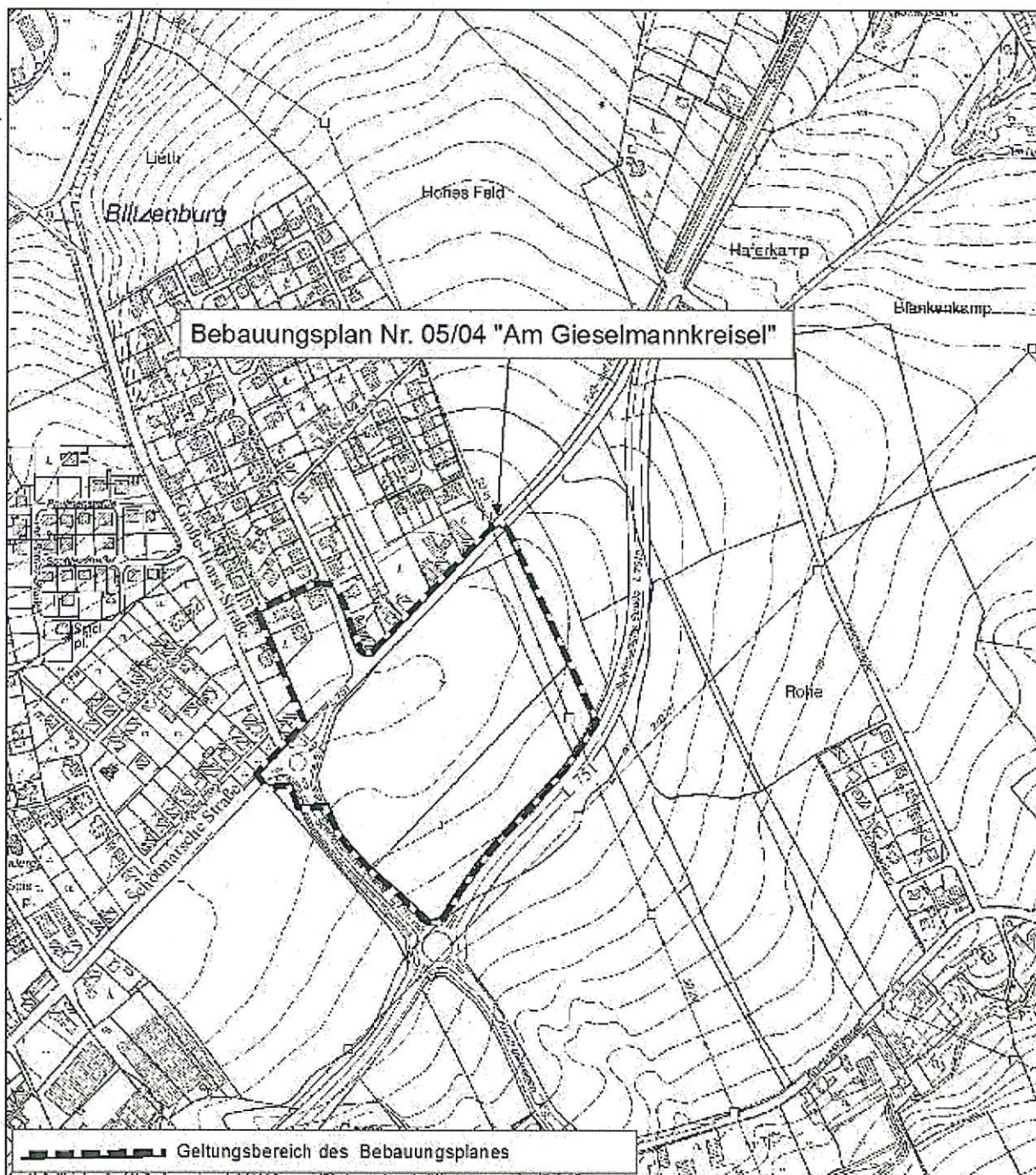




GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“



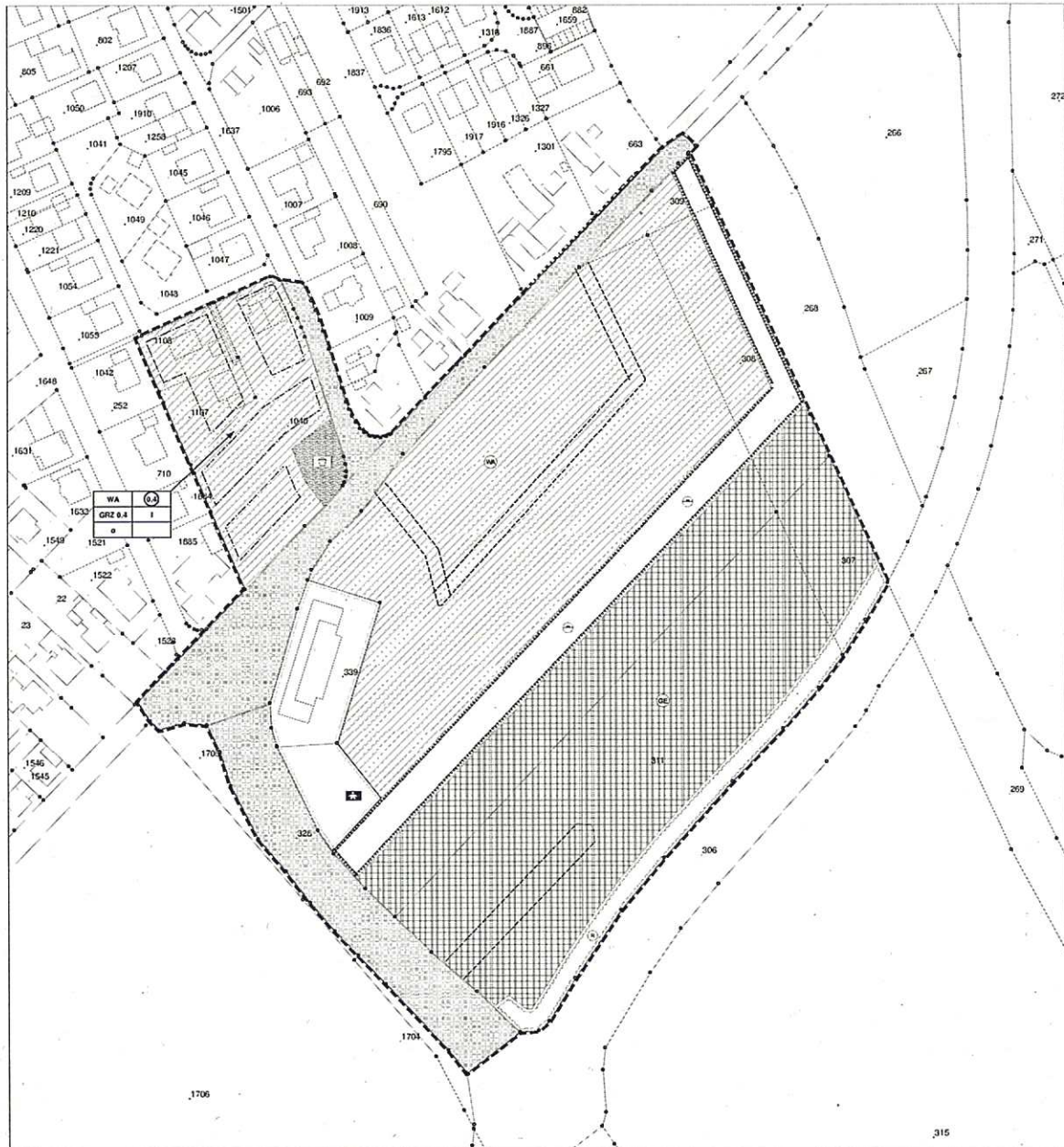
Planzeichnung

Begründung

**Stand: Aufstellung und frühzeitige Beteiligung –
November 2015**

I. Planzeichnung - Verkleinerung.....	A
II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen	B
III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	C
IV. Hinweise.....	C
V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen	D
Begründung	1
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren	2
6. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenverhältnisse	2
7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen	2
8. Immissionsschutz.....	3
9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
10. Städtebauliche Daten	3
Bebauungsvorschlag	(s. Anlage)

I. Planzeichnung - Verkleinerung



II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)



Gewerbegebiet
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
Eingeschränkt: Es sind nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig

II.2 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B.



Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

II.3 Bauweise, Baugrenze



offene Bauweise
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)



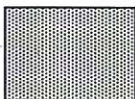
Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

II. 4 Flächen für den Gemeinbedarf



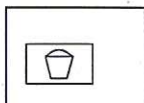
Fläche für den Gemeinbedarf hier: Kindergarten
(§9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

II.5 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
(§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

II. 6 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche hier: Kinderspielplatz
(§9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

II.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken

II.8 Flächen für Aufschüttungen

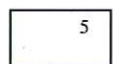
 Flächen für Aufschüttungen hier: Lärmschutzwall
(§9 (1) Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

II.9 Sonstige Planzeichen

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
(§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 (7) BauGB)

III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

 Vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen

134 Flurstücksnummern

 Erschließung

IV. Hinweise

Abfallentsorgung und Bodenaushub

Gem. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamt NRW- im Internet unter www.alois-info.de vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.

Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

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 Werktage 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)
- 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

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht eine starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Weiterhin besteht auch ein Bedarf an Mietwohnungen. Die Gemeinde aktiviert Bauplätze im Innenbereich durch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Baulückenkataster und Überplanung von Bebauungsplänen im Innenbereich). Diese Maßnahmen führen aber zu keiner Bedarfsdeckung. Auf dem Grundstücksmarkt werden Baugrundstücke nicht in ausreichender Anzahl angeboten.

Bauflächen für gewerbliche Zwecke stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht mehr zur Verfügung. Ortsansässige Unternehmen, die an ihren Standorten Erweiterungsbedarfe haben, finden keine geeigneten Flächen zur Expansion.

Der Bereich südlich der Schötmarschen Straße ist für Zwecke der Siedlungsentwicklung geeignet. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung des Bereiches ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der dort landwirtschaftliche Flächen festsetzt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplan setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) fest. Die Neuordnung dieses Bereiches zur Anpassung der Spielplatzfläche und Änderung der Baumöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung wird angestrebt.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in der Flur 3 und 5 der Gemarkung Krentrup sowie in der Flur 1 der Gemarkung Leopoldshöhe liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,1 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Schötmarsche Straße und vorhandene Wohnbebauung an der Wilhelmstraße
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch die L 751n
- Im Westen durch die Schötmarsche Straße

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird im Verfahren gestellt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 21. Änderung vom 30.05.2014, stellt die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel Wohnbaufläche, eine gewerbliche Baufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Fläche für Aufschüttungen darzustellen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ wird das Plangebiet nicht erfasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen.

Dem Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A), der bereits ein allgemeines Wohngebiet, eine Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) und öffentliche Verkehrsflächen festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“ setzt neben Verkehrsflächen Flächen für die Landwirtschaft fest. In einem geringen Umfang sind zudem Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Das Bauleitplanverfahren wird als Vollverfahren durchgeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) und Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“.

6. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an die Bebauung des Ortsteiles Leopoldshöhe an.

Der Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe mit Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Bibliothek sowie mit seinen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt in fußläufiger Entfernung. Ebenso fußläufig erreichbar ist ein vorhandener Kindergarten.

Das Gelände ist flach. Im Norden erreicht es ca. 124 m N.N. Im Süden des Planungsgebietes werden Höhen von ca. 120 m N.N. erreicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an. Schutzwürdige Böden wurden bisher nicht mitgeteilt.

7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Teile des Plangebietes werden bereits durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten mit Außengelände. Im Norden des Plangebietes sind einzelne Grundstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Flurstücke, 309, 311, 339, 340, Flur 5, Gemarkung Krentrup, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Alle anderen Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im privaten Eigentum.

8. Immissionsschutz

Durch die Nutzungen **außerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken.

Planungsrechtlich zulässig sind außerhalb des Plangebietes im Norden Nutzungen, die denen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Weitere Immissionen wirken von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet ein.

Südlich des Plangebietes verläuft die L 751n (Teutoburger Straße).

Zukünftig entstehen innerhalb des Plangebietes Immissionen, die den angestrebten Nutzungen (WA und Kindergarten sowie GE (mit Einschränkungen)).

Die Immissionen werden im weiteren Verfahren untersucht.

9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Baurechte realisiert werden.

Auf den Ackerflächen sind zukünftig bauliche Entwicklungen möglich.

Der hierdurch ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft muss im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet werden.

Im weiteren Verfahren sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

10. Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten	
Art der Nutzung	Fläche in qm
Allgemeine Wohngebiete	ca. 26.400
Gewerbegebiete	ca. 20.400
Flächen Gemeinbedarf	ca. 3.100
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 9.900
Grünflächen	ca. 500
Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft	ca. 2.200
Aufschüttungsflächen	ca. 5.100
Gesamt	ca. 67.600