GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/01 „Gelände Niebling“

Geltungsbereich und Begründung

Stand: Aufstellung und Auslegung – November 2015

I. Geltungsbereich und Scan des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Verkleinerung .....A

II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen .....B

II. Hinweise.....B

IV. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen.....C

Begründung 1

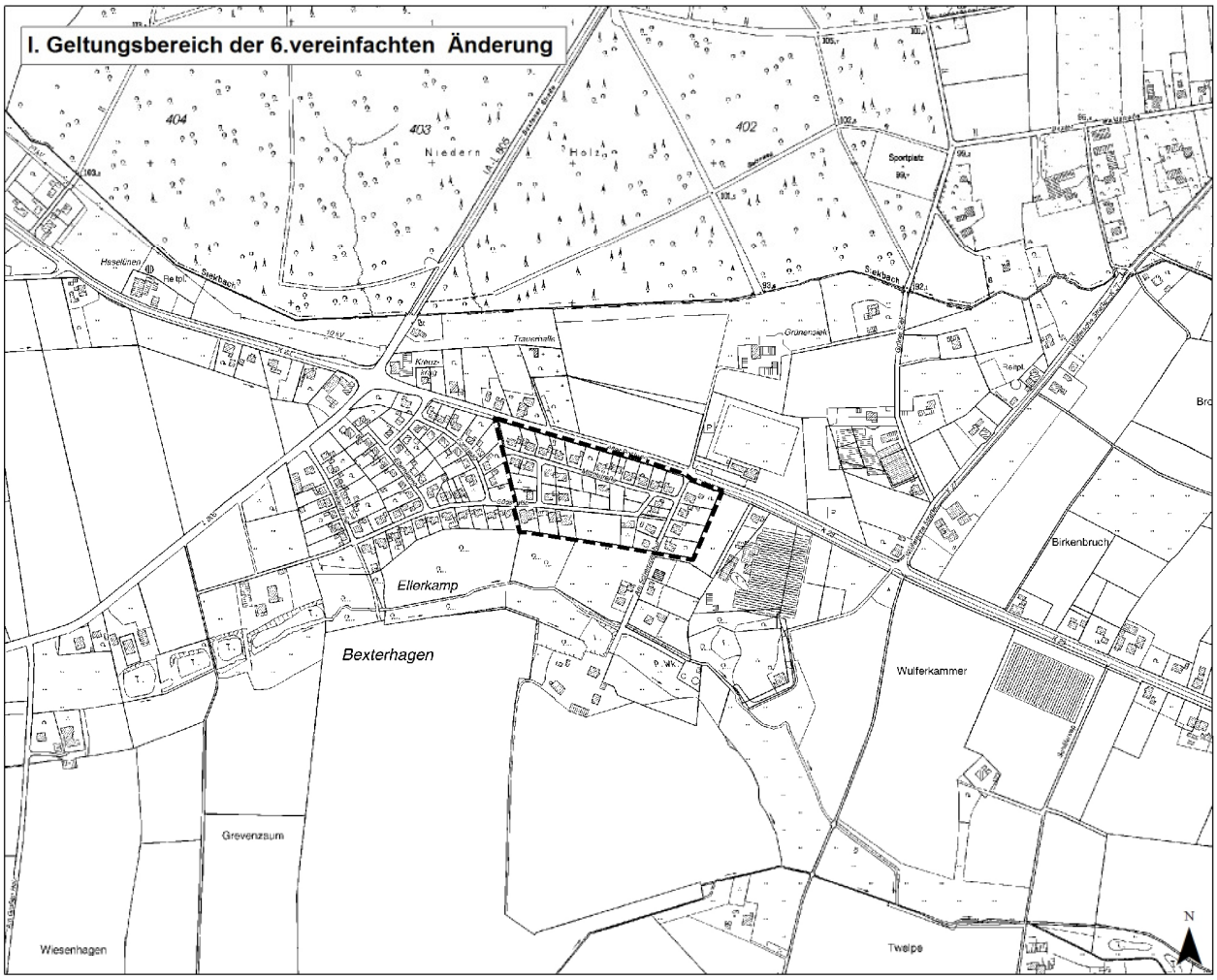
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes 1

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches..... 1

3. Planungsrecht und städtebauliche Ausgangslage 1

4. Verfahren, Inhalt und Auswirkungen der Änderung..... 1

I. Geltungsbereich und Scan des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Verkleinerung





II. Festsetzungen / Planzeichenerklärung

II.1 Änderung der textlichen Festsetzung

Die textliche Festsetzung:
III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
“*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, außer Garagen, auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.*
Garagen dürfen nur an den im Plan eingetragenen Stellen errichtet werden.“

wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen.
Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen
In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.“

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner erfolgten Änderungen bleiben unverändert.

II.2 Sonstige Planzeichen

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

III. 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 unterbleibt.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012

vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamtes 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

IV. 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. § 84BauO NRW.

2. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI.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 (BGBI. 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 (BGBI. 1991 I S. 58)

Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen bisher außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Aus der Bürgerschaft wurde ein Antrag mit dem Ziel gestellt, zukünftig Nebenanlagen auf den gesamten Grundstücken zuzulassen. Die Festsetzung für Garagen ist für die heutigen Ansprüche zur Unterbringung des Verkehrs nicht mehr angemessen. Zur Änderung beider Festsetzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung entspricht dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/01 „Gelände Niebling“ und seiner erfolgten Änderungen.

3. Planungsrecht und städtebauliche Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan Nr. 03/01 „Gelände Niebling“ ist seit dem Jahr 1965 rechtskräftig. Festgesetzt sind allgemeine und reine Wohngebiete.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Direkt an das Bebauungsplangebiet schließt sich ein Siedlungsbereich an, der gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auch dort dominieren Wohnnutzungen. Prägend für die Bebauung des Siedlungsbereiches sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen und die Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze gesichert.

4. Verfahren, Inhalt und Auswirkungen der Änderung

Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
Gemäß § 13 (3) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalte der vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.
Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen rechtskräftigen überplanten Bereich. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht vorbereitet.
Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft eine Festsetzung für Nebenanlagen und Garagen.

Die textliche Festsetzung unter Punkt III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
“*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, außer Garagen, auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.*
Garagen dürfen nur an den im Plan eingetragenen Stellen errichtet werden.“

wird durch folgende Festsetzung ersetzt:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt.
Garagen, Carports und Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen.
Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen
In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.“

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner erfolgten Änderungen bleiben unverändert.

Der Bereich ist, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern, bebaut. Durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen können die Grundstücksnutzungen zu Wohnzwecken verbessert werden.
Die angestrebten Nebenanlagen treten, sofern sie sich nicht insbesondere im „Vorgartenbereich“ häufen, im Ortsbild nicht störend in Erscheinung. Im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich gem. § 34 BauGB sind sie bereits vorhanden.
Eine Nutzung der „Vorgartenflächen“ für Nebenanlagen ist städtebaulich nicht erwünscht. In einem Übermaß kann dieses das Ortsbild beeinträchtigen. Die vorliegende Planung trifft daher eine Regelung, die Nebenanlagen nur auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zulässt.

Die abgewandelte Festsetzung für Garagen und Carports verbessert die Möglichkeiten ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Störungen des fließenden Verkehrs oder des Ortsbildes treten nicht auf.

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe entstehen nicht.