

# **GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE**



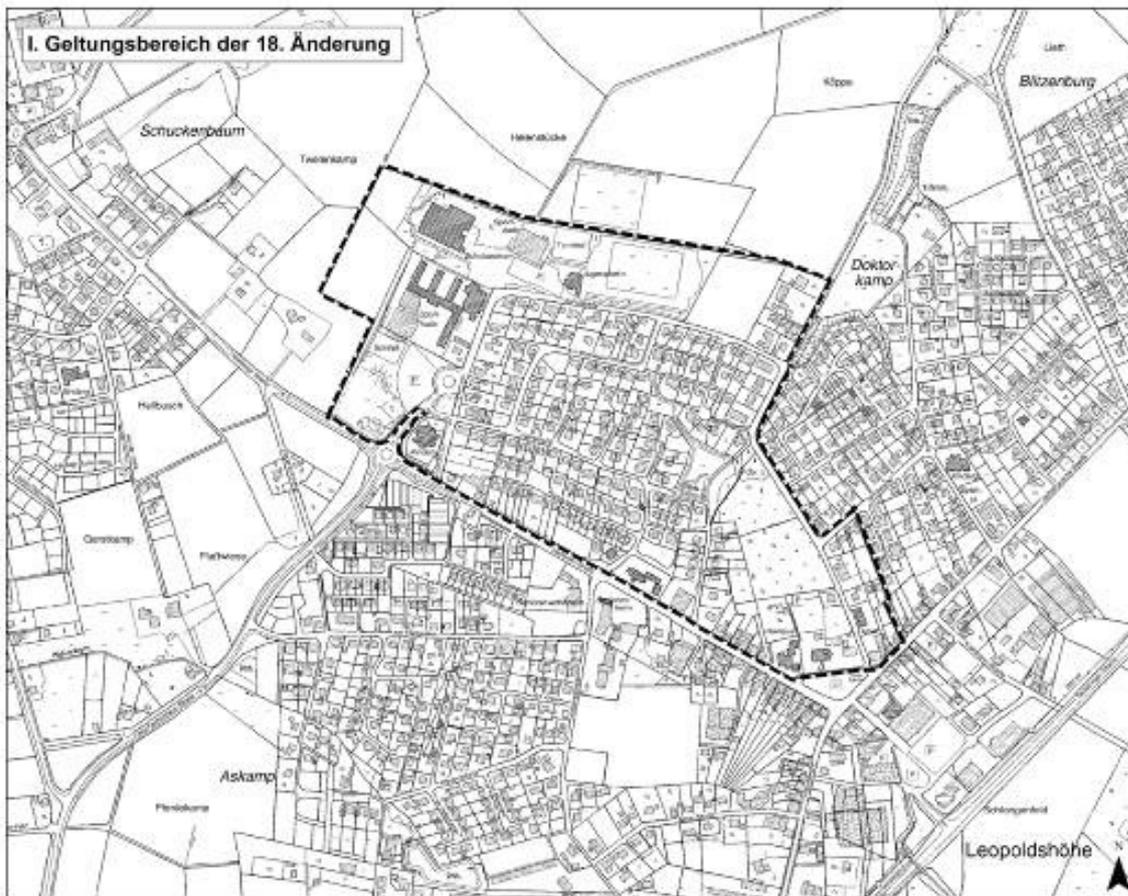
18. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“  
(Blatt B)

---

**Geltungsbereich und Begründung**  
**Stand: Aufstellung und Auslegung – November 2015**

<b>I. Geltungsbereich und Scan des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Verkleinerung .....</b>	<b>A</b>
<b>II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen .....</b>	<b>B</b>
<b>III. Hinweise .....</b>	<b>C</b>
<b>IV. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>C</b>
<b>Begründung .....</b>	<b>1</b>
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes .....	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
3. Planungsrecht und städtebauliche Ausgangslage .....	1
4. Verfahren.....	1
5. Inhalt der Änderung und Auswirkungen.....	1

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



## II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

### II.1 Änderung der textlichen Festsetzung

Die textliche Festsetzung:

**„ II. Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**  
*Im Bebauungsplan sind die Nutzungsarten als WR (reines Wohngebiet), WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) entsprechend der BauNVO festgesetzt. Hierfür werden Ausnahmen entsprechend der BauNVO zugelassen.*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.*

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die im Plan anders dargestellt sind. Hier ist die Stellung der Garagen verbindlich. Sie können auch innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.“*

wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

**„II. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
*Im Bebauungsplan sind die Nutzungsarten als WR (reines Wohngebiet), WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) entsprechend der BauNVO festgesetzt. Hierfür werden Ausnahmen entsprechend der BauNVO zugelassen.*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl 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 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](http://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.§ 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 Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen und überdachte Stellplätze bisher außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Aus der Bürgerschaft wurden mehrere Anträge mit dem Ziel gestellt, zukünftig Nebenanlagen und überdachte Stellplätze auf den gesamten Grundstücken zuzulassen. Zur Änderung beider Festsetzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 18. vereinfachten Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) und seiner erfolgten Änderungen.

### **3. Planungsrecht und städtebauliche Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) ist seit dem 25.07.1979 rechtskräftig. Festgesetzt sind überwiegend allgemeine und reine Wohngebiete. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus auch Flächen für den Gemeinbedarf und Mischgebiete fest. Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend der Baugebietstypen bebaut. Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen dominieren. 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**

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 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.

### **5. Inhalt der Änderung und Auswirkungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt Nebenanlagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen aus.

Die textliche Festsetzung:

**„II. Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**  
*Im Bebauungsplan sind die Nutzungsarten als WR (reines Wohngebiet), WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) entsprechend der BauNVO festgesetzt. Hierfür werden Ausnahmen entsprechend der BauNVO zugelassen.*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.*

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die im Plan anders dargestellt sind. Hier ist die Stellung der Garagen verbindlich. Sie können auch innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.*

wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

**„II. Art und Maß der baulichen Nutzung**

*Im Bebauungsplan sind die Nutzungsarten als WR (reines Wohngebiet), WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) entsprechend der BauNVO festgesetzt. Hierfür werden Ausnahmen entsprechend der BauNVO zugelassen.*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl 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.

Große Teile des Plangebietes sind mit Wohngebäuden 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. 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.