Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteile Asemissen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 "Gewerbegebiet Asemissen" -

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 32 tlw. (Bahnlinie Lage-Bielefeld)

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1428 tlw.,

Im Süden: das Flurstücke 33, 34 und 250 querend bis auf den südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 160,

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 160.

Größe des Plangebietes: 0,18 ha

Gemarkung: Asemissen,
Flur: 1

Flurstücke: 33 tlw., 34 tlw. und 250 tlw.

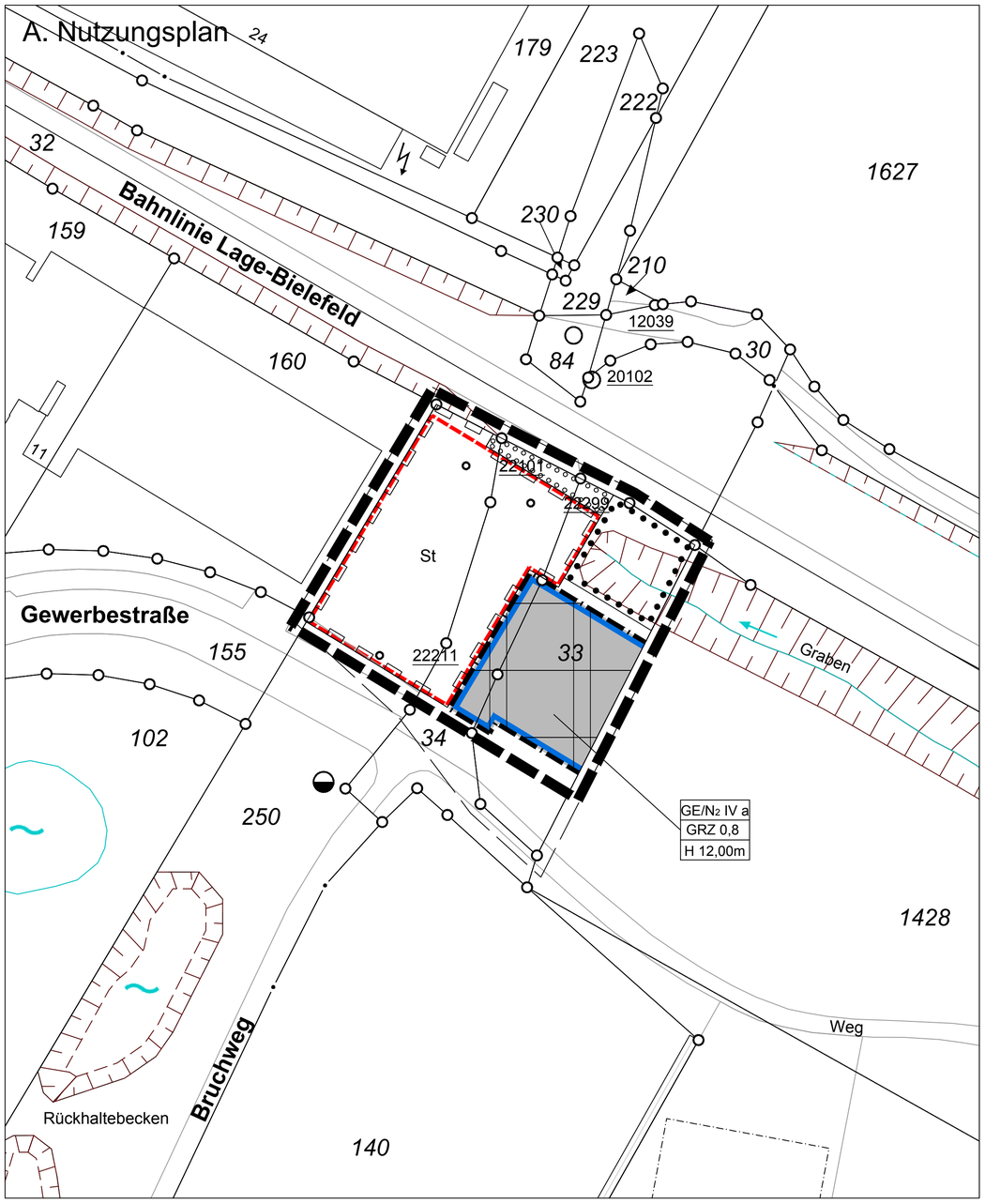
Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

A. Nutzungsplan



Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird bescheinigt. Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M 1:1.000 entspricht dem Stand vom 11.05.2015.

Detmold, den .....

Kreis Lippe
Der Landrat
Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung

Im Auftrag

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe vom ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den .....

Der Bürgermeister

Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den .....

Der Bürgermeister

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 vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den .....

Bürgermeister

Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Leopoldshöhe, den .....

Der Bürgermeister Schriftführer

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.

Leopoldshöhe, den .....

Der Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.037.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetztes vom 31.08.2015 (BGBL. I S. 1474);

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294),

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Leopoldshöhe, Fachbereich IV - Bauen / Planen / Umwelt, Kirchweg 1, 33818 Leopoldshöhe eingesehen werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

GE/N2 IV a	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	
H 12,00m	Gebäudehöhe	

GE/N2 — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

GE/N2:
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW 2007

Zulässig sind nur Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, die dem Typ nach in den Abstandklassen VI-VII aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Nicht zulässig sind Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, die dem Typ nach in den Abstandsklassen VI-VII nicht aufgeführt sind.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächen- und Vollgeschosse

GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH 12,00m — Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.
Der untere Bezugspunkt nach § 18 (1) BauNVO wird ab Oberkante ausgebauter „Gewerbestraße" festgesetzt.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise

Hier gilt die Festsetzung, dass gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf.

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Umfahrten

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

St — Flächen für Stellplätze

C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Je angefangene 5 Stellplätze auf privaten Grundstücken ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Für die Anpflanzung wird die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB" nördlich der Stellplätze bereitgestellt.

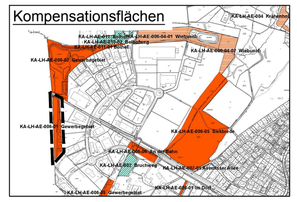
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Die erforderliche Kompensation von 10.872 Biotopwertpunkten erfolgt auf der ca. 1,12 ha großen Ausgleichsfläche KA-LH-AE-006-01 „Gewerbegebiet".

Diese ist im Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen" als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Kompensationsflächen



C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Leopoldshöhe

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

24 — vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

1627 — Flurstücksnummer

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 der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 01.06.2012 zu beachten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.

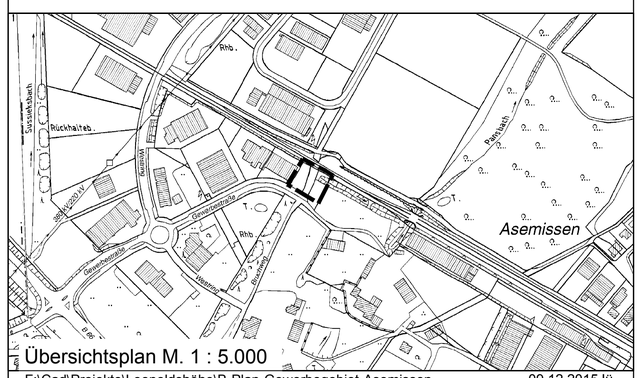
Das betroffene Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, "Oerlinghausen-Helpup-Asemissen", Zone III. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 21. Juni 1979. Folgende Belange unterliegen einer Genehmigungspflicht gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung:
1. Das Errichten oder wesentliche Verändern von gewerblichen Anlagen jeder Art, soweit diese nicht bereits nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 dieser Verordnung verboten sind (§3 Abs. 1 Nr. 1g).
2. Das Errichten oder wesentliche Verändern von Park- oder Einstelleinrichtungen für Lastkraftwagen oder mehr als 10 Personenkraftwagen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1g).

Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Asemissen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 "Gewerbegebiet Asemissen"

Verfahrensstand:
Satzung



F:\Cad\Projekte\Leopoldshöhe\B-Plan-Gewerbegebiet-Asemissen 09.12.2015Jü.

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500 09.12.2015 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de