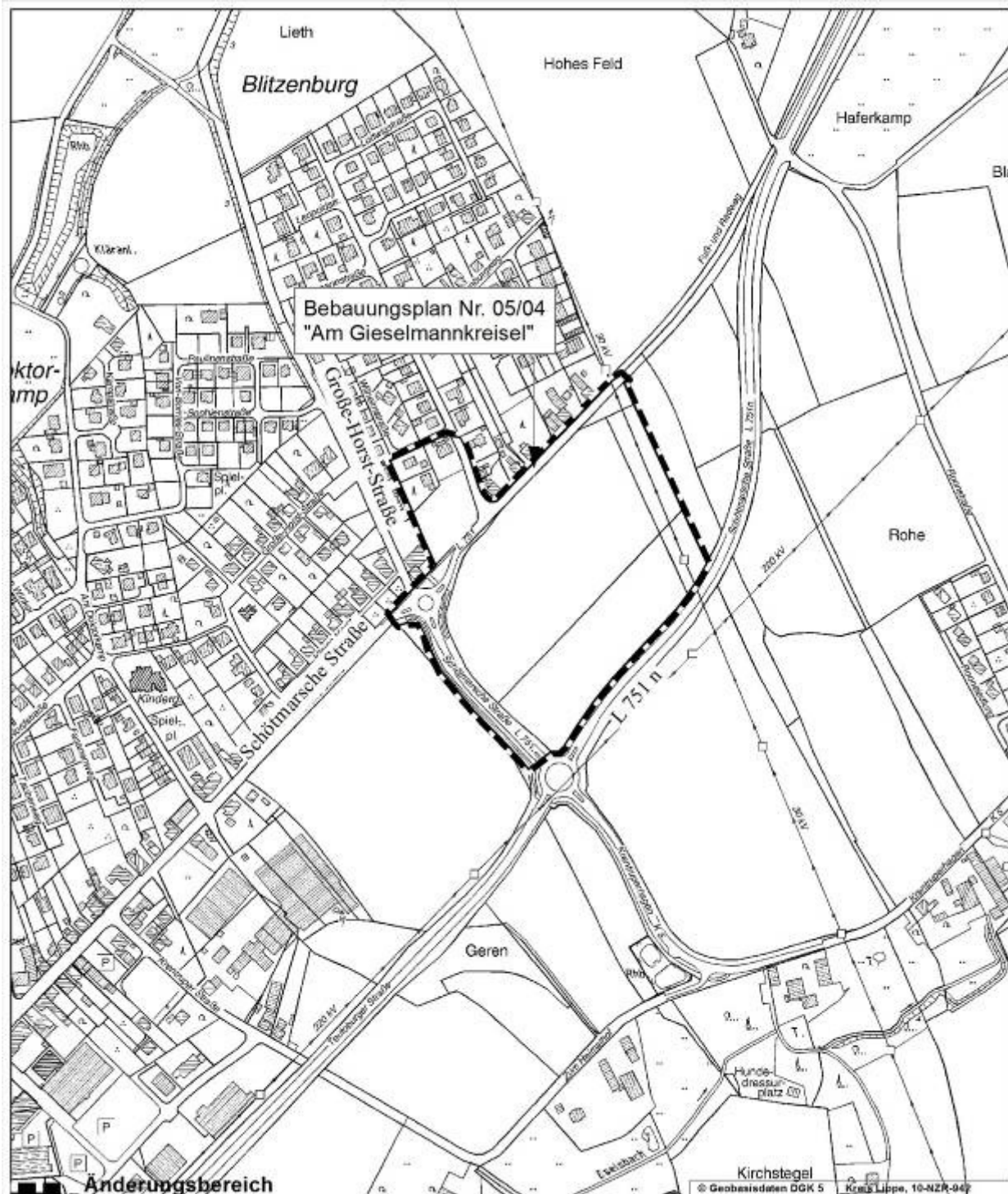


# GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE



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



Planzeichnung  
Begründung

Stand: Auslegung – März 2016

**Inhalt****I. Planzeichnung - Verkleinerung ..... A****II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen ..... B****Begründung ..... 1**

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes ..... 1

Abgrenzung des Geltungsbereiches..... 1

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... 2

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... 2

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren ..... 2

6. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse ..... 3

7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen ..... 3

8. Immissionsschutz..... 4

9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 5

9.1 Grundsätzliche Aussagen ..... 5

9.2 Eingriffsregelung..... 5

9.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht ..... 5

9.4 Artenschutz..... 6

10. Bodenschutz und Innenentwicklung ..... 7

11. Belange der Landwirtschaft ..... 8

12. Belange der Verkehrserschließung / ÖPNV..... 8

13. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes,  
Löschwasser sowie Abfallentsorgung..... 8

14. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes..... 9

15. Soziale Infrastruktur..... 9

16. Belange des Städtebaus..... 10

17. Städtebauliche Daten ..... 13

18. Kosten..... 13

19. Bebauungsvorschlag ..... 14

The plan shows the Kirchsteihel area with various planning data tables and annotations. The area is bounded by a dashed line, and the surrounding urban fabric is shown with property numbers and street names.

**Planning Data Tables:**

- Table 1 (Top Left):**

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | 0,8 |
| GRZ | 0,4 |
| o   | II  |
- Table 2 (Top Center):**

|              |          |
|--------------|----------|
| GD 25° - 45° | TH 4,5 m |
| FH 9,5 m     |          |
| 2 WE         |          |
- Table 3 (Top Right):**

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | 0,8 |
| GRZ | 0,4 |
| o   | II  |
- Table 4 (Middle Left):**

|              |          |
|--------------|----------|
| GD 25° - 45° | TH 4,5 m |
| FH 9,5 m     |          |
- Table 5 (Middle Center):**

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | 0,8 |
| GRZ | 0,4 |
| o   | II  |
- Table 6 (Middle Right):**

|              |          |
|--------------|----------|
| GD 25° - 45° | TH 4,5 m |
| FH 9,5 m     |          |
| 2 WE         |          |
- Table 7 (Bottom Left):**

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | 0,8 |
| GRZ | 0,4 |
| o   | II  |
- Table 8 (Bottom Center):**

|              |          |
|--------------|----------|
| GD 25° - 45° | TH 4,5 m |
| FH 9,5 m     |          |
- Table 9 (Bottom Right):**

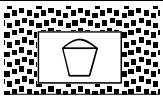
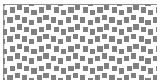
|    |         |
|----|---------|
| GE | GRZ 0,8 |
| II | o       |

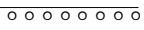
**Annotations:**

- Kindertagesstätte Alt-Kirchsteihel**: Located near the center of the plan.
- Lärmschutzwand I**: A noise barrier running along the bottom edge of the plan.
- Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören**: A note indicating that only businesses that do not significantly disturb residential life are permitted.
- Kirchsteihel**: The name of the area, written in red.

## II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

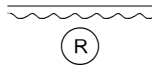
| <b>II.1 Art der baulichen Nutzung</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>allgemeines Wohngebiet<br/>(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ul> <p><u>Nicht zulässig</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|               | <p>Gewerbegebiet<br/>(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)</p> <p><b>Eingeschränkt:</b> Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Nicht zugelassen ist eine <b>Flächennutzung</b> mit einer starken Belastung des Niederschlagswassers im Sinne der Kategorie III der Anlage 1 des RdErl. Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004.</p> <p>Diese Flächennutzung kann auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation eine Behandlung des Niederschlagswasserabflusses in einer Behandlungsanlage erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die nach Anlage 2 des o.a. RdErl. geeignet ist, Abwasser mit der nach Anlage 1 zu erwartenden Belastung zu behandeln und</li> <li>- die nach § 58.2 LWG genehmigt wurde.</li> </ul> |
| <b>II.2 Maß der baulichen Nutzung</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Zahl der Vollgeschosse</u>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>z.B. II</b>                                                                                  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br>(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>z.B.</b>  | Zahl der Vollgeschosse zwingend<br>(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>z.B. GRZ 0,4</b>                                                                 | Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>z.B. GFZ 0,8</b>                                                                 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | <u>Höhe baulicher Anlagen</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Z.B. TH max<br/>z.B. 4,5 m</b>                                                   | Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | <i>Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):</i><br>Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>z.B. FH max<br/>z.B. 9,5 m</b>                                                   | Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>z.B.<br/>Gebäudehöhe 10,0 m</b>                                                  | Gebäudehöhe als Höchstmaß (Festsetzung für GE)<br>Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Dachhaut. Bei geneigten Dachflächen gemessen am First.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     | <i>Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe:</i><br>Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gelten die eingetragenen NHN Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung des separaten Beiblattes bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.<br>Das Beiblatt wird der Satzung des Bebauungsplanes beigelegt.                                                                          |
| <b>II.3 Bauweise, Baugrenze</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>o</b>                                                                            | offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>--- · --- · ·</b>                                                                | Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>D / H</b>                                                                        | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>II. 4 Flächen für den Gemeinbedarf</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf hier: Kindergarten (§9 (1) Nr. 5 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>II. 5 Öffentliche Grünfläche</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Öffentliche Grünfläche hier: Kinderspielplatz (§9 (1) Nr. 15)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Grünfläche hier: Ortsrandeingrünung (§9 (1) Nr. 15 und Nr. 25)<br>Die festgesetzten Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten besteht die Pflicht zur Terminverschiebung der Mahd bis zum Ende der Brutzeit. Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | <p>In Teilen ist ein offener, naturnaher Graben anzulegen, der zur Ableitung unbelasteten Niederschlagswassers und im Rahmen des topographisch Möglichen der Regenrückhaltung dient. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Planflächen ist zur freien Landschaft hin ein ebenerdiger durchgängiger mind. 3-reihiger, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen (gemischte Wildhecke) aus standortheimischen Arten anzupflanzen (Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung 2 m). Zur Entfaltung einer abschirmenden Wirkung sind die Pflanzungen (siehe Artenauswahlliste zum Bebauungsplan) zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Dauerhafte Einfriedungen sind innerhalb der Flächen unzulässig. Gleiches gilt für ein nächtliches Ausleuchten der Flächen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>II.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | <p><b>Anzupflanzende Bäume</b> (§9 (1) Nr. 25 BauGB)<br/> Es sind standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Die exakte Verortung erfolgt nach Absprache mit der Gemeinde. Die Bäume sind zeitnah mit der Realisierung des Plangebietes fachgerecht und unter Berücksichtigung vorbereitender bodenverbessernder Maßnahmen, ausreichend dimensionierter Pflanzgruben und Befestigungen anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Ggf. abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                   | <p><b>Pflanzungen auf der Aufschüttungsfläche</b> (§9 (1) Nr. 25 BauGB)<br/> Der „<b>Lärmschutzwall Teilbereich 1</b>“ ist flächig mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Für ebene Flächen ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden. Zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung der Planflächen ist innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche ein durchgängiger mind. 3-reihiger, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen (gemischte Wildhecke) aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Ergänzend ist auf dem Böschungskopf des Erdwalls eine 1-reihige Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (2 -3 m Höhe) vorzunehmen, um eine deutliche visuelle Trennung zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen zu erzielen. Dauerhafte Einfriedungen sind innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche unzulässig. Gleiches gilt für ein nächtliches Ausleuchten dieser Flächen.<br/> Zur Entfaltung einer abschirmenden Wirkung sind die Pflanzungen (Arten siehe Auswahlliste zum Bebauungsplan) zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Nicht bepflanzte Flächen der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche sind extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Pflege der dem Wohngebiet zugewandten Böschungen ist privatrechtlich zu regeln.</p> <p>Der „<b>Lärmschutzwall Teilbereich 2</b>“ ist flächig mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Für ebene Flächen ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Planflächen ist innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche ein</p> |

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                          | <p>durchgängiger mind. 3-reihiger, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen (gemischte Wildhecke) aus standortheimischen Arten anzupflanzen (Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung 2 m). Dauerhafte Einfriedungen sind innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche unzulässig. Gleiches gilt für ein nächtliches Ausleuchten dieser Flächen.</p> <p>Zur Entfaltung einer abschirmenden Wirkung sind die Pflanzungen (Arten siehe Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan) zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Nicht bepflanzte Flächen der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche sind extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten besteht die Pflicht zur Terminverschiebung der Mahd bis zum Ende der Brutzeit. Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Pflege der dem Wohngebiet zugewandten Böschungen ist privatrechtlich zu regeln.</p> |
| <b>II.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</b><br>(§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                          | <p><b>1. Garagen, Carports und Stellplätze</b><br/>         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 Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten.</p> <p><b>2. Nebenanlagen</b><br/>         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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>II.8 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2 WE</b>                                                                                                              | Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2 (§9 Abs. 1 Nr. 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>II.9 Verkehrsflächen</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                       | Straßenverkehrsfläche (öffentlich)<br>(§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                       | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:<br>Hier private Parkflächen<br>(§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                       | Straßenbegleitgrün                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>II.10 Hauptabwasserleitungen und Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                       | Flächen für die Abwasserbeseitigung<br>(hier: Pumpstation)<br>(§9 (1) Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## II.11 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken  
(§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In den gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Teilflächen ist zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ein offener, naturnaher Graben anzulegen. Ergänzend ist ein möglichst naturnahes Regenrückhaltebecken (Erdbecken) mit variierenden Böschungsneigungen herzurichten. Sämtliche Böschungen (Graben und Regenrückhaltebecken) sowie ebene Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Für ebene Flächen ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden. Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Planflächen ist entlang des Entwässerungsgrabens ein durchgängiger mind. 1-reihiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Zur Entfaltung einer abschirmenden Wirkung sind die Pflanzungen (Arten siehe Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan) zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Ein nächtliches Ausleuchten der Flächen ist unzulässig.

## II.12 Flächen für Aufschüttungen



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

Auf den Flächen sind bauliche Anlagen zum Schallschutz entsprechend den Vorgaben des Immissionsschutzgutachtens zu errichten.

In Teilbereich 1 ist ein Wall mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten.

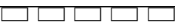
In Teilbereich 2 ist ein Wall mit einer Höhe von 2,5 m zu errichten.

Die Flächen werden begrünt (siehe hierzu Festsetzungen unter II.6)

## II.13 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Zaunanlagen</b> zur freien Landschaft sind nicht zulässig.</p> <p>Der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelte externe Kompensationsbedarf wird dem anerkannten gemeindeeigenen Ökokonto „Freesenberg“ (Bezeichnung: KA-LH-AE-001) zugeordnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <p><b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b><br/>(§ 9 (1a) BauGB)</p> <p>Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 64 LG NW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten.</p> <p>Sofern Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. Ein nächtliches Ausleuchten der im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist unzulässig.</p> |

## II.14 Sonstige Planzeichen

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche<br/>(§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Für die Erschließung von Teilen der Flurstücke XXX, XXX, XXX, XXX und XXXX werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.</p> |
|  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

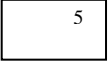
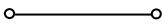
## II. 15 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p><b>Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig</li> <li>2 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten. Dies ist mindestens 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgrat betragen.</li> <li>3 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.</li> <li>4 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.</li> <li>5 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.</li> <li>6 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.</li> <li>7 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.</li> <li>8 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.</li> </ol> |
| <p><b>GD z.B.</b><br/><b>30 ° - 45 °</b></p> | <p>Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper.<br/>Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                              | <p><b>Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</b></p> <p><b>1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen <u>ohne</u> verkehrlichen Bezug</b><br/>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder</li> <li>- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.</li> </ul> <p><b>2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen <u>mit</u> verkehrlichem Bezug</b><br/>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder</p> <p>- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.</p> <p>An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.</p> <p><b>3) Zaunanlagen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.</b></p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Vorhandene Bebauung |
|  | Flurstücksgrenzen   |
| 134                                                                               | Flurstücksnummern   |

### IV. Hinweise

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom Technik GmbH** mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bausausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die genaue Lage der vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### Westfalen Weser Netz GmbH.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der **Westfalen Weser Netz GmbH**.

Bei den Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserem Service Regional Süd Lage (Tel.: 05251/503-7589) wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.

2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls sind hierfür notwendige Maßnahmen (z.B. Querschläge) nach unseren Anweisungen durchzuführen
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserem Service Regional Süd Lage (Tel.: 05251/503-7589) erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitung außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.

### **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

### **Druckleitungen und Leitungsrechte**

Im Bereich der Druckleitung dürfen keine Bauwerke errichtet sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen vorgenommen werden.

### **Zufahrten zur L 751**

Direkte Zufahrten auf die L 751 aus dem Gewerbegebiet sind nicht gestattet.

**Regelungen zum geförderten Wohnungsbau**

Auf den Grundstücken, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sollen Teile der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln errichtet werden.  
Die Gemeinde schließt hierüber Verträge mit den Grunderwerbern ab.

**Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan Nr. 05/04**

| <b>Deutscher Name</b>                                                                   | <b>Botanischer Name</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Artenauswahl Heister und Sträucher für „gemischte Wildhecken“ / Böschungsgehölze</b> |                           |
| Feldahorn                                                                               | <i>Acer campestre</i>     |
| Hasel                                                                                   | <i>Corylus avellana</i>   |
| Hundsrose                                                                               | <i>Rosa canina</i>        |
| Kornelkirsche                                                                           | <i>Cornus mas</i>         |
| Liguster                                                                                | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Pfaffenhütchen                                                                          | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Roter Hartriegel                                                                        | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Schlehe                                                                                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Schneeball                                                                              | <i>Viburnum opulus</i>    |
| Stieleiche                                                                              | <i>Quercus robur</i>      |
| Traubenkirsche                                                                          | <i>Prunus padus</i>       |
| Weißdorn                                                                                | <i>Crataegus monogyna</i> |
| <b>Artenauswahl gewässerbegleitender Ufergehölze</b>                                    |                           |
| Schwarzerle                                                                             | <i>Alnus glutinosa</i>    |
| Silberweide                                                                             | <i>Salix alba</i>         |
| Öhrchenweide                                                                            | <i>Salix aurita</i>       |
| <b>Artenauswahl Einzel- und Straßenbäumen</b>                                           |                           |
| Hainbuche                                                                               | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Stieleiche                                                                              | <i>Quercus robur</i>      |
| Feldahorn                                                                               | <i>Acer campestre</i>     |
| Wildbirne                                                                               | <i>Pyrus pyrae</i>        |
| Wildkirsche                                                                             | <i>Prunus avium</i>       |
| Eberesche                                                                               | <i>Sorbus aucuparia</i>   |

# Begründung

## 1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht eine starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bedarf für Wohnungsbau ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW für den Prognosezeitraum bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 11,5 % aus. In der Altersklasse 25 Jahre bis zu 40 Jahren rechnet IT NRW mit einer Bevölkerungszunahme von 8,6 %.

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. Ein Bedarf an Gewerbeflächen ist deutlich erkennbar. Im Gewerbegebiet sollen vorwiegend kleinteilige Gewerbebetriebe untergebracht. 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.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Leopoldshöhe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in der Flur 5 der Gemarkung Krentrup sowie in der Flur 1 der Gemarkung Leopoldshöhe liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,5 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.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Ein gesonderter Teil der Begründung ist der beiliegende Umweltbericht.

### 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 zur parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde an die Bezirksregierung gestellt und zustimmend beantwortet.

### 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.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den beabsichtigten Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 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.

|                                                               |    |                                         |
|---------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                         |    | 05.11.2015                              |
| Bekanntmachung                                                | im | Ausgehängt: 16.11.2015                  |
| Bekanntmachungskasten / Internet                              |    | Abgehängt: 28.12.2015                   |
| Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit |    | 05.11.2015                              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                    |    | 24.11.2015 – 23.12.2015                 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TöB                    |    |                                         |
| Bekanntmachung                                                | im | Ausgehängt: XX.XX.XXXX                  |
| Bekanntmachungskasten / Internet                              |    | Abgehängt: XX.XX.XXXX                   |
| Beschluss über Beteiligung der Öffentlichkeit                 |    | XX.XX.XXXX                              |
| Beteiligung der Öffentlichkeit                                |    | XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX                 |
| Beteiligung der Behörden / TöB                                |    | Schreiben v.--- bis einschl. XX.XX.XXXX |
| Bekanntmachung                                                | im | Ausgehängt:                             |

|                       |    |            |
|-----------------------|----|------------|
| Bekanntmachungskasten |    | Abgehängt: |
| Satzungsbeschluss     |    |            |
| Bekanntmachung        | im | Ausgehängt |
| Bekanntmachungskasten |    | Abgehängt  |

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“.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten bei:

- Verkehrsuntersuchung
- Immissionsschutzgutachten
- Entwässerungskonzept

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und liegt dem Bebauungsplan bei.

## 6. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an die Wohnbebauung des Ortsteiles Leopoldshöhe an. Im Norden des Gebietes liegt die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Schötmarschen Straße. Dort dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern die Bestandsbebauung.

Der Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe mit Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Bibliothek sowie mit seinen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt in fußläufiger Entfernung.

Im Süden und Osten des Planungsgebietes verläuft die L 751 n daran schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, wie auch unmittelbar im Osten des Planungsgebietes. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet ebenso die Schötmarsche Straße, mit sich daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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.

## 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 eine Kindertagesstätte mit Außengelände. Im Norden des Plangebietes sind einzelne Grundstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Flurstücke, XXX, XXX, XXX, XXX, 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.

Von den landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes gehen keine störenden Immissionen für die angestrebten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches aus. Südlich des Plangebietes verläuft die L 751n (Teutoburger Straße).

Zum Entwurf wurde ein Gutachten erstellt („Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 sowie zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe).

Das schalltechnische Gutachten kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die geplante WA Nutzung unter schalltechnischen Aspekten sowohl bzgl. des Verkehrslärms als auch bzgl. des Gewerbelärms möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. **In dem gesamten geplanten allgemeinen Wohngebiet sind dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben.**

Die insbesondere nachts vorherrschenden Pegel oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte stellen zwar - bezogen auf das Planungsziel allgemeines Wohngebiet – schädliche Umweltauswirkungen dar, allerdings mit nur belästigendem Charakter.

Im Gutachten wird ausgeführt, dass passive Schallschutzmaßnahmen bei den zu erwartenden Pegeln der Verkehrsrgeräusche nicht erforderlich sind, da die ortsübliche Bauweise und handelsüblichen Baumaterialien ausreichen, um die idealtypischen Innenpegel für Wohnen tags und nachts sicherzustellen. Eine zusätzliche finanzielle Belastung für private Bauherren durch die Überschreitung der Werte der DIN 18005 entsteht so nicht.

Die als WA festgesetzten Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Alternative Flächen im Gemeindegebiet, die schnell einer Wohnnutzung zugeführt werden können, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die WA Flächen liegen zudem innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Ortskernes und der der Nahversorgungseinrichtungen und zeichnen sich somit durch eine hohe Lagegunst aus.

Zukünftig entstehen innerhalb des Plangebietes Immissionen, die den angestrebten Nutzungen (WA und Kindertagesstätte sowie GE (mit Einschränkungen). Die Emissionen, die durch die Umsetzung der Planung erzeugt werden, sind für die Umgebung verträglich. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen entstehen keine Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung, die ein gesundes Wohnen verhindern.

Für die derzeit ausgeübten Nutzungen in der Umgebung entstehen zukünftig keine Restriktionen im Emissionsverhalten.

## 9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 9.1 Grundsätzliche Aussagen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Baurechte realisiert werden. In den bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Teilen des Plangebietes sind erstmalige Versiegelungen möglich. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG ist notwendig.

### 9.2 Eingriffsregelung

Die detaillierte Bilanzierung der Eingriffe erfolgt im Umweltbericht. Die zu kompensierenden Wertpunkte können der nachstehenden Tabelle (Auszug aus dem Umweltbericht) entnommen werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ kommt zum Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf von 49.800 ökologischen Wertpunkten durch die verbindliche Bauleitplanung entsteht (siehe hierzu die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht). Zusätzlich sind noch 898 qm für die bereits errichtete Kindertagesstätte auf dem Freesenberg zu kompensieren.

Das festgestellte Kompensationsdefizit muss an anderer Stelle erbracht und gesichert werden.

Der Gesamtbedarf wird dem Ökokonto „Freeseenberg“ (KA-LH-AE-001) zugeordnet (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).

Das Ökokonto Freeseenberg ist ein Biotopkomplex. Die verschiedenen durchgeführten Maßnahmen haben zu einer Aufwertung von 4 Wertpunkten pro Quadratmeter geführt. Das vorgenannte Ökokonto ist bereits mit dem Kreis Lippe abgestimmt worden. Die Herrichtung der Flächen ist bereits erfolgt und gesichert.

Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Fläche wird durch die Gemeinde Leopoldshöhe gewährleistet.

Dem Bebauungsplan Nr. 05/04 – einschließlich der bereits errichteten Kindertagesstätte – wird eine Fläche von 13.348 qm (12.450 qm + 898 qm) verbindlich zugeordnet.

### 9.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (hier Nr. 18.8) besteht nicht, da keines der genannten Bauvorhaben geplant wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung gem. § 1 (6) BauGB. Diese Umweltprüfung liegt als Umweltbericht der Begründung bei (Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ – Umweltbericht, erstellt durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, im März 2016).

Darin werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Weiterhin erfolgt die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt auf der Grundlage und Auswertung vorhandener Unterlagen (z.B. Fachplanungen) und zusätzlicher Erhebungen (z.B. Begehungen).

Zur Betrachtung der Umweltbelange werden Kriterien verwendet, die aus gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Auszug Umweltbericht:

*In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. Der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelte externe Kompensationsbedarf wird dem anerkannten gemeindeeigenen Ökokonto „Freesenberg“ (Bezeichnung: KA-LH-AE-001) zugeordnet.*

## 9.4 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Dies ergibt sich aus den § 44 (1) BNatSchG i.V.M. §§ 44 (5) und 6 und 45 (7). Nach der erfolgten artenschutzrechtlichen Betrachtung im Umweltbericht, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst.

Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

*Die Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Restriktionen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ im Gemeindegebiet Leopoldshöhe entstehen könnten, wurde auf der Basis*

- *der Daten der Fachinformationssysteme des LANUV NRW „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS – Landschaftsinformationssystem“,*
- *allgemeiner Kenntnisse über Habitat- und Lebensraumsprüche der einzelnen Arten sowie*
- *aktueller Brutvogelkartierungen aus dem Jahr 2015*

*vorgenommen. In der Summe kommt der vorliegende Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung des Geltungsbereichs, der engen Anbindung an bzw. in den Siedlungsraum und den*

*darüber schon heute bestehenden Vorbelastungen (Beunruhigungen, Barrierewirkungen, Licht- und Geräuschimmissionen etc.) artenschutzrechtliche Restriktionen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können, sofern die gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 BNatSchG i. V. m. § 64 LG NW und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planungen berücksichtigt und werden.*

Potenzielle Störungen sind trotzdem weitgehend zu minimieren, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit. **Dieses wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.**

## 10. Bodenschutz und Innenentwicklung

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird entsprochen. Vorhandene Erschließungsanlagen werden weiter genutzt. Zur Erschließung des Baugebietes werden nur im notwendigen Umfang zusätzliche Erschließungsanlagen erstellt. Die nicht mehr notwendigen Teile der Erschließungsanlagen werden zukünftig entsiegelt (vorhandener Wendehammer an der Schötmarschen Straße).

Zur Umsetzung der Planung stehen keine geeigneten **Brachflächen oder Flächen im Innenbereich bzw. Siedlungskörper** in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat ein Baulückenkataster aufgebaut, um Impulse zur Inanspruchnahme baureifer Grundstück im Innenbereich zu geben. Das Baulückenkataster wurde im Herbst 2014 erstmalig veröffentlicht. Die Anzahl der Baulücken betrug über 200. Bisher sind deutlich weniger als 5 % der Flächen dieser Baulücken einer Bebauung zugeführt worden. Weiterhin unterstützt die Gemeinde Bestrebungen, Nachverdichtungen im Innenbereich zu fördern. Dies belegen Planungen wie die erfolgte Überplanung des alten Sportplatzes im Ortsteil Asemissen (10. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“). Die Gemeinde betreibt auch weiterhin Bauleitplanungen, um Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren (z.B. laufendes Bauleitplanverfahren „Bachstraße“).

Die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich kann derzeit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aber nicht in dem Umfang decken, wie sie zur Stillung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW für den Prognosezeitraum bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 11,5 % aus. In der Altersklasse 25 Jahre bis zu 40 Jahren rechnet IT NRW mit einer Bevölkerungszunahme von 8,6 %.

Die WA-Flächen auf den Flurstücken 309 und 340 können schnell erschlossen und vermarktet werden.

Die beabsichtigte Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück 340 leistet einen wichtigen Beitrag zur Nachfragedeckung auf dem Mietwohnungsmarkt. Der Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet ist angespannt. Freie Wohnungen stehen kaum noch zur Verfügung. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden durch die Gemeinde hat den Wohnungsmarkt zusätzlich belastet.

Für die Entwicklung von Gewerbegebieten stehen ebenso keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung.

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher nicht zu vermeiden.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m. § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine Flächen mit **Bodenbelastungen** in Anspruch genommen.

Die Böden werden laut „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ in die **mittlere** von insgesamt drei **Schutzstufen** (Stufe 2 - sehr schutzwürdig) eingestuft.

## 11. Belange der Landwirtschaft

An den Bebauungsplan schließen sich Flächen an, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Erreichbarkeit dieser Flächen bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Konkret ermöglicht die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche den Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Die erstmalige Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen kann nicht vermieden werden (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 10).

## 12. Belange der Verkehrserschließung / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gesichert.

Die vorhandenen Verkehrsanlagen können die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Begegnungsfällen dimensioniert.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden innerhalb der Plangrenzen befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig bedient wird.

## 13. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes, Löschwasser sowie Abfallentsorgung

Die Entwässerung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich und erfolgt im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über Kanäle dem neu zu erstellenden Schmutzwasserpumpwerk zugeführt und von dort zur Freispiegelkanalisation in der Heinrichstraße gepumpt, über die es weiter zur Kläranlage Heipke gelangt. Die Kläranlage Heipke verfügt über die erforderlichen Kapazitäten zur Reinigung des zusätzlichen Abwassers.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet stehen Böden an, die nur eine geringe Versickerungsfähigkeit besitzen. Somit bestehen ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen). Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund dieser Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das **Niederschlagswasser wird durch ortsnahe Einleitung** in den Eselsbach beseitigt. Im Bebauungsplangebiet erfolgt zunächst eine Retention des Niederschlagswassers. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird einem vorhandenen Graben an der Straße Krentrupershagen zugeführt, der weiter zum Eselsbach fließt.

Es ist davon auszugehen, dass nach der Besiedlung des Gewerbegebietes zumindest Teile der Niederschlagsabflüsse im Sinne des Runderlasses „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ den MUNLV – IV-9 031 001 2104- vom 26.5.2004 behandlungsbedürftig gemäß Kategorie 2b sein werden. Für die Behandlung steht eine am südlichen Rand des Gebietes im Bereich des topographischen Tiefpunktes gelegene Fläche für Zwecke der Wasserwirtschaft zur Verfügung; auf dieser Fläche wird ebenfalls das Schmutzwasserpumpwerk und das Regenrückhaltebecken (s.u.) angeordnet. Die Behandlung erfolgt in einem Regenklärbecken gemäß den Anforderungen des oben angeführten Runderlasses. Die Einleitungserlaubnis wird vorbereitet.

Die Erweiterung des Kanalnetzes ist bei der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und für den Bau und Betrieb der Behandlungsanlage bei der Aufsichtsbehörde eine Genehmigung gemäß §58 LWG zu beantragen, dies ist ebenfalls in Bearbeitung.

Die **Frischwasserversorgung** ist für das Plangebiet gesichert. Die Versorgung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich.

Im Plangebiet ist **kein oberirdisches Gewässer** vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in **keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet**.

Die Gewährleistung bzgl. der **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

Die vorhandene äußere Anbindung ermöglicht das Anfahren zum Zweck der **Abfallentsorgung**.

## 14. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Leopoldshöhe eingetragen sind.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Festsetzungen sichern eine Eingrünung am Ortsrand. Diese ist bisher, in der vom Bebauungsplan festgesetzten Qualität, nicht vorhanden.

## 15. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde kann die benötigten zusätzlichen Kapazitäten bereitstellen. Besonders auf die im Plangebiet vorhandene Kindertagesstätte wird hier hingewiesen.

## 16. Belange des Städtebaus

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde werden Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

### WA

In Teilen des Plangebietes wird eine Wohnbebauung angestrebt. Diese Teile des Plangebietes werden dementsprechend als allgemeines Wohngebiet (**WA**) (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) festgesetzt.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Einschränkung ist notwendig um Konflikte mit den bestehenden Nutzungen und übermäßigen Quell- und Zielverkehr zu vermeiden.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und in einem Teilbereich auch als zwingend festgesetzt. Die Festsetzung „zwingend“ soll in einem Teilbereich eine möglichst homogene Bebauung sichern.

Das Plangebiet wird in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung.

Die Baugrenzen ermöglichen den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch von Geschosswohnungsbau. **Die Fläche zwischen Wall und Erschließungsstraße im WA (WA II o / GD 15° - 25°) bietet für wohnungswirtschaftliche Zwecke optimierte Baumöglichkeiten.**

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in den Baugebieten entsprechen den Höchstwerten für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt. Unmaßstäbliche Baukörper werden so ausgeschlossen und ungünstige Belichtungssituationen durch übermäßigen Schattenwurf auf den Grundstücken minimiert.

Die Regelung für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze verhindert eine optische Einengung der Verkehrsräume.

Auf den Flurstücken XXXX, XXXX und XXXX ist bereits ein WA festgesetzt. Der Bebauungsplan bestätigt dort diese Festsetzung und erweitert die Baumöglichkeiten. Dort besteht ein Nachverdichtungspotential.

**Lärmimmissionen im WA**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. Das schalltechnische Gutachten kommt dennoch zusammenfassend zum Ergebnis, dass trotzdem die geplante WA Nutzung unter schalltechnischen Aspekten sowohl bzgl. des Verkehrslärms als auch bzgl. des Gewerbelärms möglich ist. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden eingehalten (weitere Ausführungen hierzu unter Punkt 8).

**GE**

Zur Umsetzung der geplanten Ansiedelung von Gewerbebetrieben ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes notwendig.

Die Festsetzung der Betriebsarten (nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe) ist notwendig, um Konflikte mit der nördlich vom Gewerbegebiet angestrebten Wohnbebauung zu verhindern. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird so entsprochen. Die zulässigen Betriebe entsprechen in ihrem Emissionsverhalten denen eines Mischgebietes. Es wird dennoch ein GE festgesetzt. Eine Wohnnutzung wird so ausgeschlossen, da diese Flächen für kleinteilige gewerbliche Nutzungen reserviert bleiben sollen. Weiterhin ist eine Wohnnutzung an der unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufenden L 751 n nicht erwünscht.

Für stärker emittierende Gewerbebetriebe bieten bereits festgesetzte Gewerbegebiete an anderer Stelle des Gemeindegebietes Möglichkeiten.

Die Einschränkung der Flächennutzung - die Entwässerung betreffend - verhindert eine unwirtschaftliche Dimensionierung der Entwässerungsanlagen.

Höhen

Die festgesetzten Höhen verhindern eine übermäßige Belastung des Landschaftsbildes.

**Fläche für Gemeinbedarf**

Die Fläche für Gemeinbedarf sichert die bereits vorhandene Kindertagesstätte.

Weiterhin setzt sie den bereits absehbaren Erweiterungsbedarf der vorhandenen Einrichtung in Baurecht um.

**Grünflächen und Pflanzvorgaben**

Der Spielplatz sichert Spielmöglichkeiten für Kinder im Quartier. Die bereits festgesetzte Spielplatzfläche wird reduziert. Die jetzt festgesetzte Flächengröße ist ausreichend.

Die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplanes sichert primär die Eingrünung des Ortsrandes und ermöglicht zudem die Anlage einer offenen Mulde zur Niederschlagsbeseitigung.

Der Bebauungsplan trifft Pflanzvorgaben. In den Randbereichen des Plangebietes wird so ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft ermöglicht. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume bereichern das Ortsbild.

Die Begrünung des Lärmschutzwalles leistet einen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes.

**Flächen für Aufschüttungen**

Die Höhenfestsetzungen übernehmen die Ergebnisse des „Lärmschutzgutachtens“.

Die Dimensionierung der Lärmschutzwälle erfolgt auch aus städtebaulichen Gründen.

Eine Einhaltung der DIN 18005 wäre nur durch städtebaulich nicht erwünschte, sehr hohe aktive Lärmschutzeinrichtungen möglich. Insbesondere im Nordosten des Plangebietes sind höhere Wälle städtebaulich nicht erwünscht. Die zusätzlichen Flächenbedarfe durch Lärmschutzwälle oder Wände, die die idealtypischen Werte der DIN 18005 sicherstellen, wäre ein Mehrfaches dessen, was jetzt im Plan an Flächen festgesetzt ist. Durch diese Lärmschutzeinrichtungen würde zudem eine erdrückende Wirkung auf die Wohnbebauung ausgehen. **Diese Flächen würden dann auch nicht für die dringend benötigte Wohngebietsentwicklung zur Verfügung stehen. Die Lärmschutzwälle dienen auch einer optischen Gliederung des Plangebietes, insbesondere zwischen GE und WA. Sie übernehmen in Teilen auch die Funktion einer Eingrünung und Durchgrünung.**

### **Verkehrsflächen**

Die bereits festgesetzten Verkehrsflächen werden dort, wo es notwendig ist, bestätigt. In kleineren Bereichen können diese Verkehrsflächen reduziert werden (z.B. Wendehammer am Ende der Schötmarschen Straße auf dem Flurstück 309).

Die Dimensionierung der neu zu bauenden Verkehrsflächen ist ausreichend für die zu erwartenden Verkehrsmengen. Die Fahrbahnbreite im WA ist ausreichend für den Begegnungsfall von LKW und PKW. Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die im WA verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen, ermöglicht eine mindestens 3 Meter breite Zufahrt zu den Wohngrundstücken.

Im Bereich der Flächen, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind (WA II o, GD 15° - 25°, nördlich des Lärmschutzwalles Teilbereich 1), ermöglicht die Dimensionierung der Verkehrsflächen die zusätzliche Unterbringung von ruhendem Verkehr.

**Ausreichende Räume für Fußgänger und Radfahrer im Verkehrsraum verbleiben im WA durch den angestrebten Ausbau der Verkehrsflächen mit verminderter Geschwindigkeit.**

Im GE ermöglicht die Festsetzung ein Straßenprofil, das den Begegnungsfall LKW / LKW zulässt. **Die Dimensionierung der Flächen ermöglicht auch die Anlage von Fuß- und Radwegen in diesem Teil des Plangebietes.**

Die Wendeanlage am Ende der Planstraße im GE ermöglicht zukünftig das Wenden von Lastzügen und Sattelzügen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des gesamten Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

Für einige Bereiche im WA übernehmen Fahrrechte auch die verkehrliche Erschließungsfunktion. Für diese untergeordneten Erschließungen ist eine öffentliche Erschließung nicht notwendig und wäre unverhältnismäßig.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den jeweiligen Anliegern und den Versorgungsträgern.

Zur Erschließung des Flurstück XXXX ist bisher eine öffentliche Verkehrserschließung festgesetzt. Diese Erschließung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt. Die Erschließung des Flurstückes ist bereits per Baulast gesichert, eine öffentliche Verkehrserschließung nicht mehr notwendig.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 (1) Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

Die Festsetzung dieser Flächen sichert die Flächenansprüche, die für die geregelte Entwässerung des Plangebietes unerlässlich sind. Die Dimensionierung dieser Fläche entspricht dem Flächenbedarf, der für die Niederschlagsrückhaltung und die Behandlung und Weiterleitung des Schmutzwassers erforderlich ist. Das Konzept für die Entwässerung wird unter Punkt 13 der Begründung des Bebauungsplanes detaillierter beschrieben. Dort wo es möglich ist, werden diese Flächen begrünt. Dieses Vorgehen trägt zu einer Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft bei.

### **Gestaltungsvorschriften und Einfriedungen**

Dachneigungen und Dachformen werden vorgegeben. Die Vorgabe der Dachneigung im WA erhält in Kombination mit der Festsetzung geneigte Dächer (GD) eine Dachlandschaft, in der deutlich geneigte Dachflächen diese weiterhin bestimmen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird eine Vorgabe zur Dimensionierung getroffen. Unharmonisch wirkende Dachaufbauten werden dadurch ausgeschlossen.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Beschränkung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. Weiterhin sollen so das Ortsbild störende Einfriedungen ausgeschlossen werden.

Die Einfriedungen zur freien Landschaft werden ausgeschlossen, um unnötige Eingriffe in das Landschaftsbild zu verhindern.

## **17. Städtebauliche Daten**

| <b>Städtebauliche Daten</b>                                       |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Art der Nutzung</b>                                            | <b>Fläche in qm</b> |
| allgemeine Wohngebiete                                            | ca. 23.250          |
| Gewerbegebiet                                                     | ca. 14.900          |
| Fläche für Gemeinbedarf                                           | ca. 4.070           |
| Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) | ca. 13.440          |
| Grünflächen (Spielplatz / Verkehrsgrün / Ortsrandeingrünung)      | ca. 3.050           |
| Flächen für die Wasserwirtschaft                                  | ca. 3.880           |
| Aufschüttungsflächen                                              | ca. 4.910           |
|                                                                   |                     |
| <b>Gesamt</b>                                                     | ca. 67.500          |

## **18. Kosten**

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Umsetzung der Planung entstehen (z.B. Erschließungsmaßnahmen), sind in den Haushaltsplänen der Gemeinde bzw. der Eigenbetriebe eingestellt.

## 19. Bebauungsvorschlag

