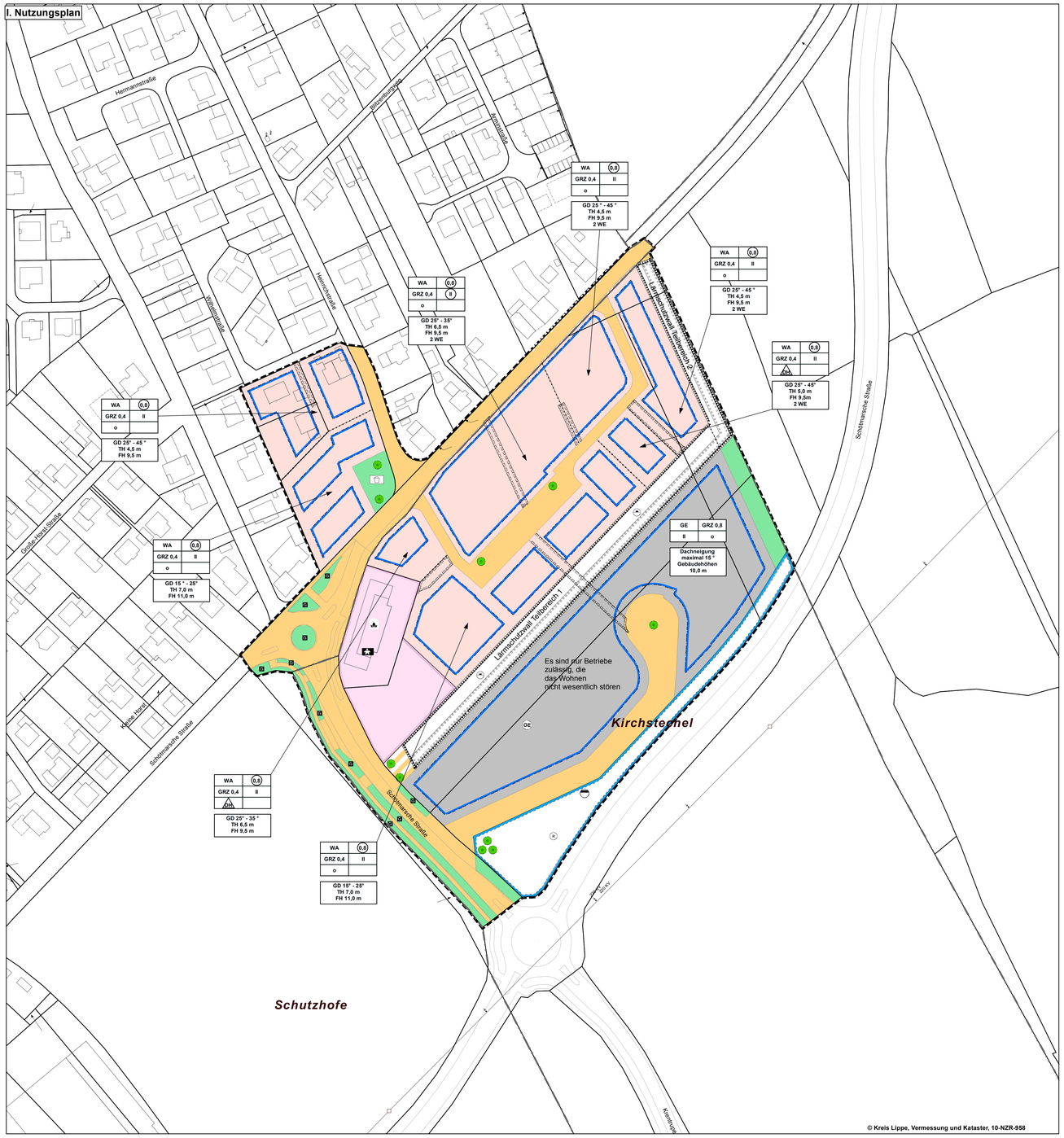
I. Nutzungsplan



© Kreis Lippe, Vermessung und Kataster, 10-NZR-958

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stammt mit den Katasterunterlagen überein. Die Planungsunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M. 1:1000 entsprechen dem Stand v. _____	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe in seiner Sitzung am vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 und §13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2, und § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan ist gem. §10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtverbindlich geworden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich IV - Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.
Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung	Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung	Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)	Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- **Übersichtsplan**
- **Planzeichenerklärung**
- **Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Örtliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen**

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
- **Begründung mit Umweltbericht**
- **Schalltechnisches Gutachten**
- **Entwässerungskonzept**
- **Verkehrsuntersuchung**

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.

II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung

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

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.

GE Gewerbegebiet
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

Eingeschränkt: Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zugelassen ist eine **Flächennutzung** 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.
Diese Flächennutzung kann auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation eine Behandlung des Niederschlagswasserabflusses in einer Behandlungsanlage erfolgt,

- die nach Anlage 2 des o.a. RdErl. geeignet ist, Abwasser mit der nach Anlage 1 zu erwartenden Belastung zu behandeln und
- die nach § 58.2 LWG genehmigt wurde.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

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

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Z.B. TH max 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.

z.B. FH max 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. Gebäudehöhe 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (Festsetzung für GE)
Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Dachhaut. Bei geneigten Dachflächen gemessen am First.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe:
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.
Das Beiblatt wird der Satzung des Bebauungsplanes beigefügt.

II.3 Bauweise, Baugrenze

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

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

D / H nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

II. 4 Flächen für den Gemeinbedarf

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

II. 5 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche hier: Kinderspielplatz
(§9 (1) Nr. 15)

Grünfläche hier: Ortsrandeingrünung (§9 (1) Nr. 15 und Nr. 25)
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.
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 landwirt-schaftlichen 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.

II.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
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.

Pflanzungen auf der Aufschüttungsfläche (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
Der **„Lärmschutzwall Teilbereich 1"** 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.
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.

Der **„Lärmschutzwall Teilbereich 2"** 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 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.
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.). Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Pflege der dem Wohngebiet zugewandten Böschungen ist privatrechtlich zu regeln.

II.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
(§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)

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

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

II.8 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

2 WE Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2 (§9 Abs. 1 Nr. 6)

II.9 Verkehrsflächen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Hier private Parkflächen
(§9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

II.10 Hauptabwasserleitungen und Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(hier: Pumpstation)
(§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)

(R)

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 (Entbecken) 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

Zaunanlagen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

Der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelte externe Kompensationsbedarf wird dem anerkannten gemeindeeigenen Ökokonto „Freesenberg" (Bezeichnung: KA-LH-AE-001) zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)
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, Gebüschen und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten.
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.

II.14 Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
(§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Für die Erschließung von Teilen der Flurstücke 307, 309, 311, 340 und 1107 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. 15 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW)

Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte

1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig
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.
3 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
4 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
5 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
6 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
7 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Satzgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
8 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

GD z.B. 30 ° - 45° Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper.
Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum
- bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder
- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

zulässig.

2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrlichem Bezug
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegeunterquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen
- bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder
- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl

zulässig.
An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen mit Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

3) Zaunanlagen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

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 Querschläge, 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. Landesamtes NRW- im Internet unter www.alois-info.de vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten" als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.
Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0, Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

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

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

V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen

1. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften" erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84BauO NRW.

2. Rechtsgrundlage

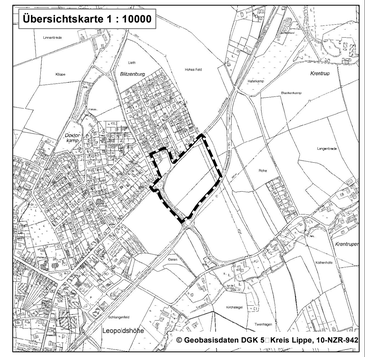
- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekannt - machung vom 29.07.2009 (BGBl.I 2542)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktu ellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekannt - machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeinde Leopoldshöhe

Bebauungsplan Nr. 05/04 "Am Gieselmannkreisel"

Entwurf - März 2016

Übersichtskarte 1 : 10000



© Geobasisdaten DGK 5 · Kreis Lippe, 10-NZR-942

N

0 25 50 Meter

Maßstab im Original

1:1.000

Stand: 10.03.2016 Ra