

27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (BLATT A) gem. § 13 BauGB im Ortsteil Leopoldshöhe



WA	2 WE
0,4	0,7
o II	ED
GD 30° - 45°	
TH max. 4,80m	
FH max. 9,50m	

WA	2 WE
0,4	0,7
o II	ED
GD 25° - 45°	
TH max. 6,50m	
FH max. 9,50m	

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

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

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 493).

**Anmerkung**

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauverordnungen) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

**Ausschnitte**

**Gemarkung/Flur:**  
Gemarkung Leopoldshöhe, Flur 1



**Entwurfsverfasser:**

**Enderweit+Partner GmbH**  
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
Mühlenstraße 31 | 33607 Bielefeld | Fon 0521 99662-0 | E-Mail: stadtplanung@enderweit.de



Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom ..... aufgestellt worden.

Leopoldshöhe, den .....

Bürgermeister .....

Diese Planänderung hat als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den .....

Bürgermeister .....

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 665) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am ..... als Sitzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den .....

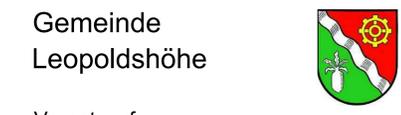
Bürgermeister .....

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: .....

Detmold, den .....

Kreis Lippe  
Vermessung und Kataster



**Vorentwurf**

27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt A) gem. § 13 BauGB im Ortsteil Leopoldshöhe

**Textliche Festsetzungen und Planzeichenklärungen**  
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV '90

**0. Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

**Füllschema der Nutzungsschaltpläne**

WA	2 WE
0,4	0,7
o II	ED
GD 30° - 45°	
TH max. 4,80m	
FH max. 9,50m	

Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnheiten, Geschosshöhe, Bauweise, Hausbau, Dachneigung, Gebäudehöhe

**1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1

**0,4** zulässige Grundflächenzahl

**0,7** zulässige Geschosshöhenzahl

**GD** Geeignetes Dach

**30°-45°** Dachneigung

**TH 4,80** Traufhöhe max. 4,80 m

**FH 9,50** Firsthöhe max. 9,50 m

**Trauf- bzw. Firsthöhen:**  
Bezugshöhen für die Firsthöhe sind Oberkante First und das arithmetische Mittel des niedrigsten und höchsten Punktes der zum Baugrundstück gehörenden bebaubaren Grundstücksfläche über gewachsenem Gelände. Bezugshöhen für die Traufhöhe sind der Schnittpunkt Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und das arithmetische Mittel des niedrigsten und höchsten Punktes der zum Baugrundstück gehörenden bebaubaren Grundstücksfläche über gewachsenem Gelände. Geländebedingte Abweichungen können erteilt werden.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegengesetzt.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB**

Die Zahl der Wohnheiten wird pro Einzelhaus auf zwei Wohnheiten, pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnheit beschränkt.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

**6. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)**

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
Die Versiegelung von Freiflächen (und Stellflächen) mit Materialien wie Asphalt oder Beton unzulässig. Nebenabgängen (Gängen und Carports) können gem. § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Für den Änderungsbereich werden geneigte Dächer festgesetzt.  
**Dachneigung:**  
25°-45°  
Dachbedeckung und Fassadengestaltung:  
Die Ausbildung geneigter Dachflächen ist zulässig.

**Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten**  
(insbesondere Dachguben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Nebengiebel) und Dachschritte

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

- Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung flach abgedeckt zulässig.
- Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung teilweise als Schopfg- oder Giebelgube zulässig.
- Alle Dachaufbauten / Dachschritte müssen einen seitlichen Abstand einhalten. Bei Satteldächern ist dies gemessen von der Gaubenenkante mind. 1,50 m vom Vorgang.
- Zwischen Dachaufbauten / Dachschritten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.

- Als Länge für Dachaufbauten / Dachschritte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluss sind 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schlegelgauben bzw. Giebelhöhe bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Große Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

**Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne Verkehrlichen Bezug

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsfördernden 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, Radwegquerungen, 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 sind Sichtbänke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

**Hinweis:**  
Technische Änderungen am öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem ist möglich, ist dann privat-rechtlich zu organisieren.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06 / 02 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.