

19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) gem. § 13 BauGB im Ortsteil Leopoldshöhe



Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



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

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 Nutzungsschablone

WA 2 WE	0,4	0,4
o II	o I	o I
SD 20° - 45°	SD 20° - 45°	SD 20° - 45°
TH max. 4,80m	TH max. 4,80m	TH max. 4,80m
FH max. 10,00m	FH max. 10,00m	FH max. 10,00m

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausstyp
Dachform	Dachneigung
	Gebäudehöhe

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I

0,4 zulässige Grundflächenzahl

0,4 zulässige Geschossflächenzahl

SD Satteldach Dach

20°-45° Dachneigung

TH 4,80 Traufhöhe max. 4,80 m

FH 10,00 Firsthöhe max. 10,00 m

Tauf- 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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

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

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Zufahrten zu den Bauflächen der 2. und 3. Baureihe sind nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**
Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind auf der Grundlage des § 86 (1) Ziffer 4 BauO NRW gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Gehölzen vorzunehmen. Den Antragsunterlagen ist ein Begrünungsplan beizufügen.

Des Weiteren ist die Versiegelung von Freiflächen (und Stellflächen) mit Materialien wie Asphalt oder Beton unzulässig. Nebenanlagen (Garagen und Carports) können gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Für den Änderungsbereich werden Satteldächer festgesetzt.

Dachneigung:

20°-45°

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Die Ausbildung begrünter Dachflächen ist zulässig.

Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten

(insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Nebengiebel) und Dacheinschnitte
(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

- Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung flach abgedeckt zulässig.
- Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung wahlweise als Schleppe- oder Giebelgaube zulässig.
- Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen einen seitlichen Abstand einhalten. Bei Satteldächern ist dies gemessen von der Gaubenerkante- mind. 1,50 m vom Ortsgang.
- Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte 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 Schleppegauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere 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 Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

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

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 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. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

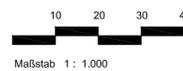
Anmerkung

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 Bauvorschriften) 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



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 ausgelegen.

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. 666) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den

Bürgermeister

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Mit der Bekanntmachung vom im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe liegt der Plan ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Leopoldshöhe, den

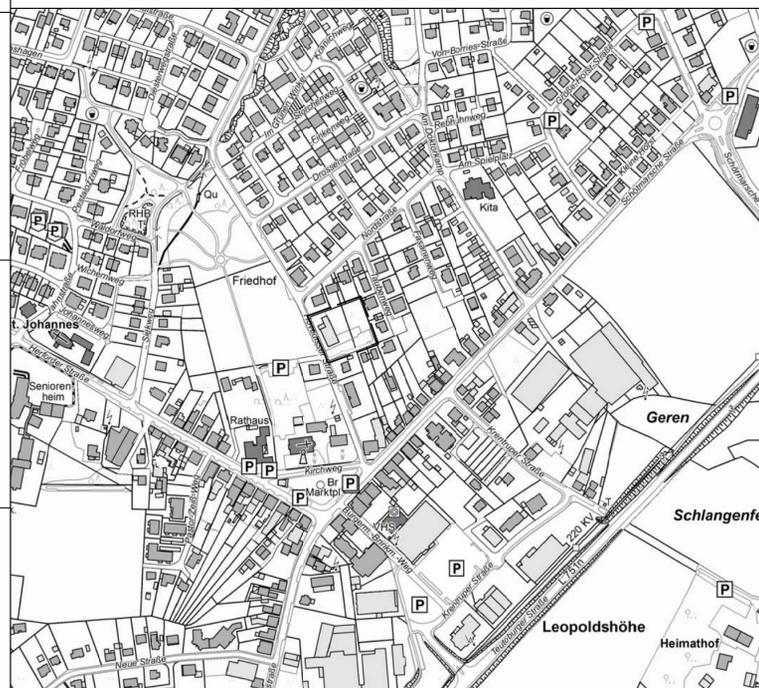
Bürgermeister

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:

Detmold, den

Kreis Lippe
Vermessung und Kataster

Entwurfsverfasser:
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
e-mail: stadtplanung@enderweit.de 21.12.2016



Gemeinde Leopoldshöhe

Entwurf

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