Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Nienhagen

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 "VdK-Siedlung"

Größe des Plangebietes: 0,15 ha

Gemarkung: Schuckenbaum

Flur: 7

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 365 und 384 in der Flur 1, Gemarkung Nienhagen (Weststraße);

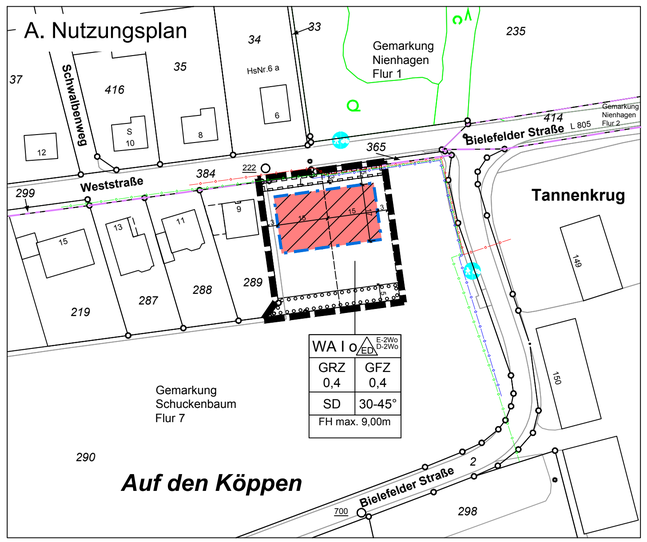
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 289 in der Flur 7, Gemarkung Schuckenbaum;

im Süden: durch eine Verlängerung von ca. 39,33 m der südlichen Grenze der Flurstücke 288 und 289 in der Flur 7, Gemarkung Schuckenbaum;

im Osten: durch das Flurstück 290 in der Flur 7, Gemarkung Schuckenbaum im rechten Winkel auf das Flurstück 365 in der Flur 1, Gemarkung Nienhagen (Weststraße).

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

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung



Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage: 09.02.2016

Detmold, den

Kreis Lippe - Der Landrat
Fachbereich Vermessung und Kataster
Im Auftrag

.....

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Termine wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

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

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe vom als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
(Bürgermeister)

.....

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

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Leopoldshöhe, den

Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

.....

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

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

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

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

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

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA I o ED E-2Wo D-2Wo	
GRZ 0,4	GFZ 0,4
SD	30-45°
FH max. 9,00m	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise Wohnungen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachform	Dachneigung	
Firsthöhe		

WA — Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

GRZ 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0,4 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO ist die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

FH max.9,00m — Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

E-2Wo D-2Wo — Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen (Wo) pro Baugrundstück und Einzelhaus (E) bzw. Doppelhaushälfte (D) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

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

Innerhalb der Fläche für Anpflanzung ist eine zwei bis dreireihige Pflanzreihe mit standortegerechten und heimischen Sträuchern und mind. zwei integrierten Laubbäumen in mind. 10,00 m Abstand anzulegen (nicht abschließende Pflanzliste: Schwarzer Holunder, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Roter Hartriegel, Feldahorn , Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche). Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

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

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger

Hinweis:
Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform/Dachneigung:
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

SD — Satteldach

30-45° — zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper
Für Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Drempelhöhe:
Die Drempelhöhe beträgt max. 50 cm. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante des Fußbodens / Rohdecke der untersten Dachgeschoßebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

C.9 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 (2) LWG NRW

Auf den Baugrundstücken ist eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitung von 5 l / (s*ha) herzustellen.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6.0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

265 — Flurstücksnummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

Flur

Gemarkung

Gasleitung PE-HD, DN 100

Druckentwässerung PE-HD D 63

Wasser Hausanschluss, Umlegung durch Wasserwerk Leopoldshöhe

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.
Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251 591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist *(Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 05231/62665).*

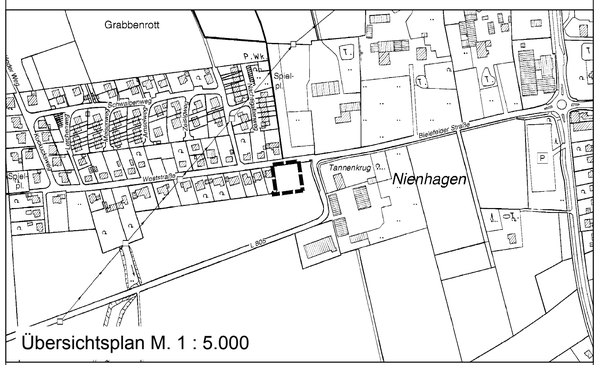
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Gemeinde Leopoldshöhe

Ortsteil Nienhagen

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 "VdK-Siedlung"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees Huesmann Planer

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

19.10.2017 Te