



Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

- Satzungsbeschluss

Jens-Peter Huesmann

Drees & Huesmann Planer
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld, 05205 - 3230,
info@dhp-sennestadt.de,
www.dhp-sennestadt.de



Synopse Planänderungen (Satzungsbeschluss) gegenüber der letzten Beratung im Hochbau- und Planungsausschuss (Entwurfsbeschluss)

Gegenstand	Planungsstand Entwurfsbeschluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkungen
Weg entlang des Eselsbaches	Weg innerhalb öffentlicher Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radweg)	entfällt ersatzlos	Im Bereich der Grünfläche weiterhin Festsetzung als Grünfläche; im Bereich der Verkehrsfläche: Erweiterung der privaten Grundstücksfläche
Ahornstraße	Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radweg)	Zusätzliche Festsetzung einer mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB	Änderung
Bepflanzung		Aufnahme der Bepflanzungsvorschläge aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Umlegung und Renaturierung des Eselsbaches auch im Bereich nördlich der Gartenstraße	Ergänzung



Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Synopse Planänderungen (Satzungsbeschluss) gegenüber der letzten Beratung im Hochbau- und Planungsausschuss (Entwurfsbeschluss)

Gegenstand	Planungsstand Entwurfsbeschluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkungen
Festsetzungsformulierung Artenschutz	Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen.	Sollte vor Beginn des Abrisses festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten nicht aufzunehmen.	Redaktionelle Anpassung
Kataster		Anpassung der Planzeichnung auf das aktuelle Liegenschaftskataster (z.B. Ergänzung Gebäudebestand im Umfeld des Plangebietes auf Liegenschaftskarte)	Redaktionelle Anpassung
Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen	Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen von der Oberkante fertige Straßenmitte) als nicht vermessener Bezugspunkt	Höhenbezugspunkt (NHN) als vermessener Bezugspunkt im Gelände	Redaktionelle Anpassung



Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

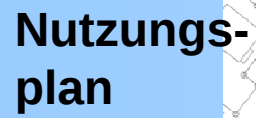
Synopse Planänderungen (Satzungsbeschluss) gegenüber der letzten Beratung im Hochbau- und Planungsausschuss (Entwurfsbeschluss)

Gegenstand	Planungsstand Entwurfsbeschluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkungen
Sichtdreiecke	Schenkellängen im Einmündungsbereich Am Sportplatz / L 751 von 50 m	Schenkellängen im Einmündungsbereich Am Sportplatz / L 751 von 70 m	Redaktionelle Anpassung
Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	In dem Bereich der heutigen Fest- und Sporthalle keine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (Neubaugebiet)	Zusätzlich für die Bauzeile südlich der Straße "Am Sportplatz" keine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie Änderung der zulässigen Traufhöhe (6,00 - 6,50 m) unter Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe (9,50 m)	Ergänzung / Änderung



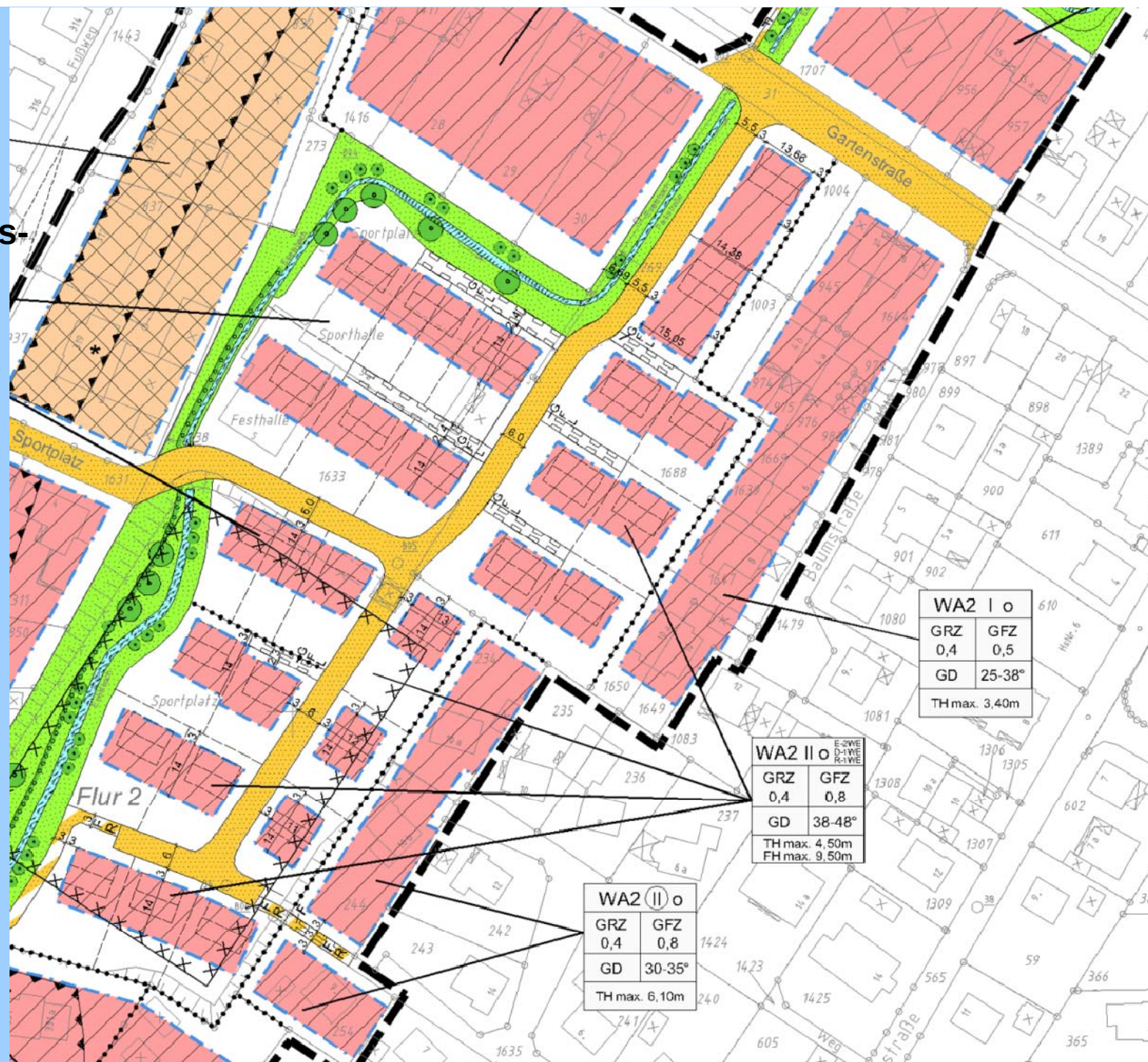
Synopse Planänderungen (Satzungsbeschluss) gegenüber der letzten Beratung im Hochbau- und Planungsausschuss (Entwurfsbeschluss)

Gegenstand	Planungsstand Entwurfsbeschluss	Planungsstand Satzungsbeschluss	Bemerkungen
Festsetzung von Traufhöhen in den überwiegend bebauten Bereichen des Plangebietes		Für die Bereiche mit einer überwiegend vorhandenen Bebauung werden in dem Bebauungsplan die Festsetzungen zur Traufhöhe entsprechend den bereits in dem Bebauungsplan heute rechtskräftigen Regelungen übernommen. Mit der Regelung der Traufhöhe (max. 3,40 m bei einem Vollgeschoss, max. 6,10 m bei zwei Vollgeschossen und max. 8,95 m bei drei Vollgeschossen) kann weiterhin in der überwiegenden Bestandsbebauung dem Anspruch an ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Umfeld entsprochen werden.	Redaktionelle Übernahme bereits geltender Festsetzungen für die betreffenden Bereiche





Nutzungsplan



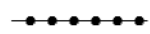


Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA2 II o		E-2WE D-1WE R-1WE
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
GD	38-48°	
TH max. 4,50m FH max. 9,50m		

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise Wohneinheiten
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachform	Dachneigung	
Traufhöhe / Firsthöhe		



Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

WA1

Allgemeines Wohngebiet **(WA1)** 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.



WA2

Allgemeines Wohngebiet **(WA2)** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

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



MI

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.



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

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

z.B. GRZ 0.4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GFZ 0.8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend



Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die eingetragenen NHN-Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung des separaten Beiblattes (Büro Kindsgab, Leopoldshöhe, November 2012) bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN-Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

z.B. TH max. 4,50m
(TH 6,00m-6,50m)

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m,
(die Mindesttraufhöhe beträgt 6,00 m und die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m) bis zum Traufpunkt.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel - einzel oder in der Summe) dürfen bis zur Hälfte der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

z.B. ^{FH} max. 9,50m

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

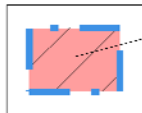


C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

— — . — Baugrenze

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



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen sind in den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in den straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.

Zu den öffentlichen Fußwegen ist seitlich mindestens 1,00 m Abstand von diesen zu wahren, der mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten werden muss.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche angeordnete Stellplätze, Carports und Garagen müssen einen Abstand von 1,00 m einhalten, der mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten werden muss.

Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

In den festgesetzten Bereichen wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude d.h. beim Einzelhaus (E) auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte (D) und Reihenhauseinheit (R) auf eine Wohnung beschränkt.



C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F

Fußweg

FR

Fuß- / Radweg

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Den Eselbach begleitende Grünflächen / Bepflanzung mit Eichen, Erlen, Sträuchern und Landschaftsrasen



- C.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB



Wasserfläche - Umlegung und Renaturierung des (verrohrten) Eselsbaches

- C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

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

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Einzelbäumen (Eichen und Erlen), Baumreihen (Erlen) und mit einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standorttypischen Arten (Hundsrose, Hartriegel, Schneeball) zu bepflanzen.



dichte Strauchhecke (Hundsrose, Hartriegel, Schneeball)



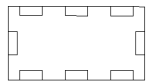
anzupflanzende Baumreihe (Erlen)



anzupflanzende Bäume (Eiche und Erle)



C.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

- | | |
|---|---------------|
| G | Gehrecht |
| F | Fahrrecht |
| L | Leitungsrecht |



C.12 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand werden innerhalb des gekennzeichneten Bereiches an der Hauptstraße Lärmschutzfestsetzungen erforderlich.

Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.



C.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte vor Beginn des Abrisses festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten nicht aufzunehmen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.
Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.
2. Rodung von potentiellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.
Eine Fällung von potentiellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.
3. Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.



C.14 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen:

Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.

Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern. Auf Gebäude und Ensembles städtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Dachform/Dachneigung:

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

GD

30-35°

Geneigtes Dach

zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper

Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.



Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 35° zulässig und dürfen dann die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten. Die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel ist bis zur 1/2-Baukörperlänge (siehe Pkt. C.3) zulässig. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Dachaufbauten an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum, öffentliche Fußwege) sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe bis 0,80 m zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holz- / Metallzaun und / oder lebende Hecke auszuführen.

Kennzeichnungen



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Altlast (Kieselrot - Schlacke) im Bereich des Sportplatzspielfeldes



Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Höhenplan





Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**



Nutzungsplan Offenlage





Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Lage im Raum



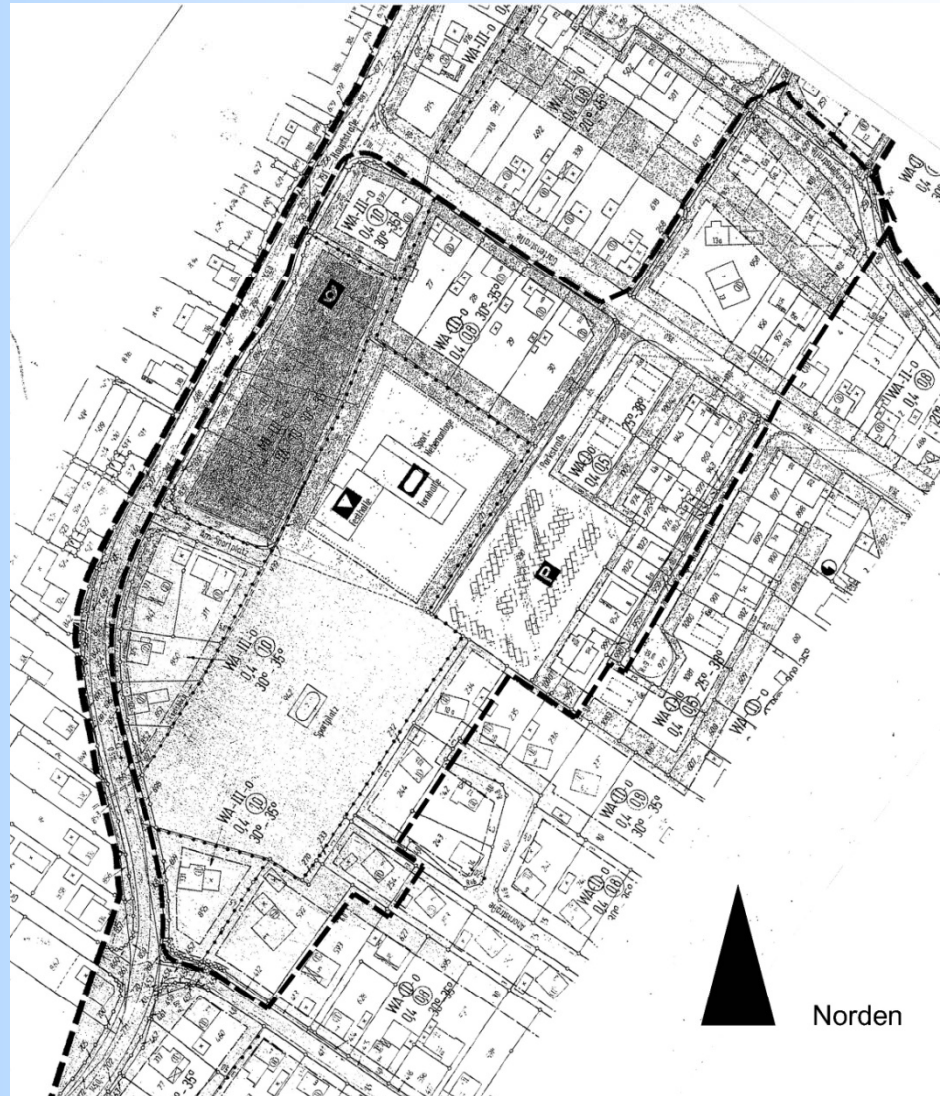


Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Derzeitiger Bebauungsplan





Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Verfügbare Flächen



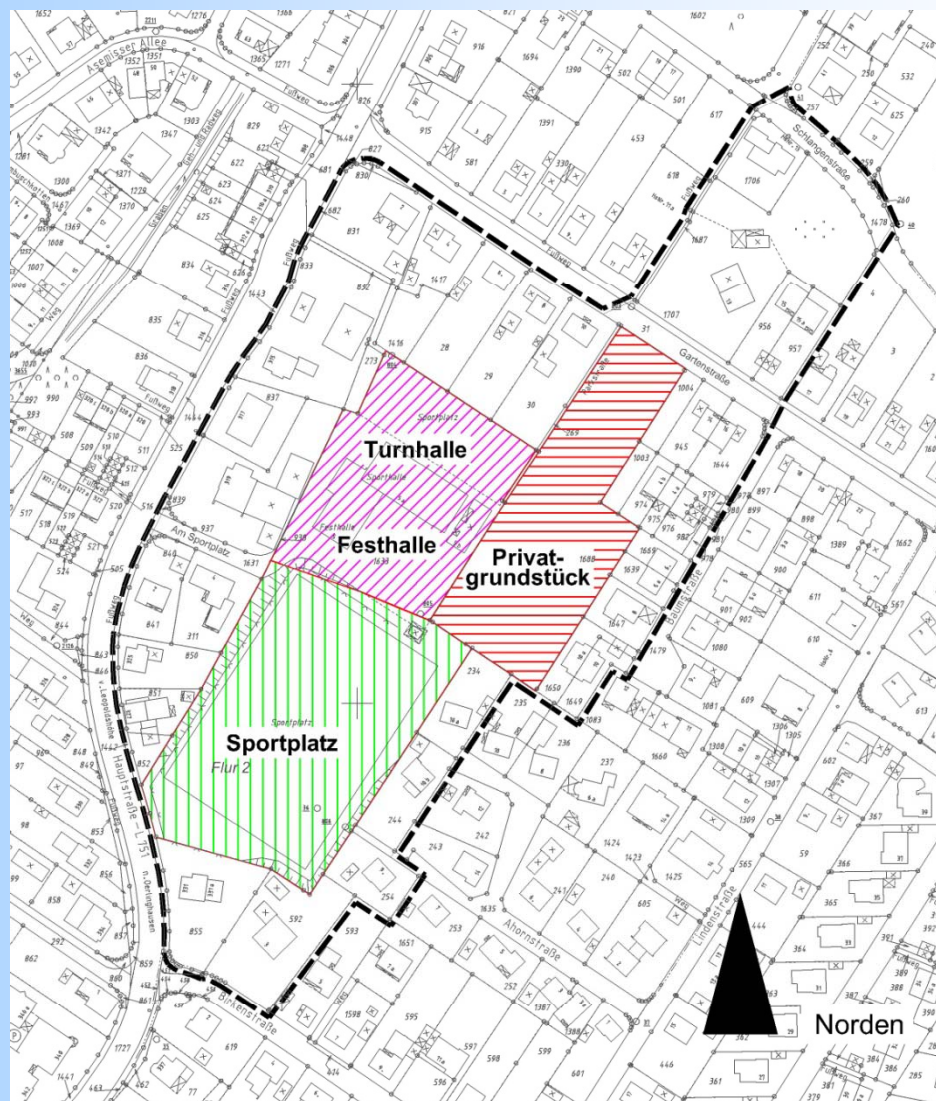


Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Kataster mit
verfügbaren Flächen





Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Entwürfe Oktober 2010

Gestaltungsentwurf mit Festhalle



**Gestaltungsentwurf ohne Festhalle/
mit Wohnbebauung**





Gemeinde Leopoldshöhe

Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses

31.01.2013

Landschaftspflegerischer Begleitplan





Gestaltungsentwurf 1

mit Festhalle

Mögliche Wohneinheiten

- 2 Einzelhäuser auf privater Fläche
an der Schlangenstraße,
- 8 Einzelhäuser auf privater Fläche
südlich der Gartenstraße,
- 11 Einzelhäuser und
1 Doppelhaus auf der Sportplatzfläche.





Gestaltungsentwurf 2

ohne Festhalle /
mit Wohnbebauung

Mögliche Wohneinheiten

- 2 Einzelhäuser auf privater Fläche
an der Schlangenstraße,
- 8 Einzelhäuser auf privater Fläche
südlich der Gartenstraße,
- 4 Einzelhäuser und
2 Doppelhäuser auf dem Festhallen- /
Turnhallengrundstück,
- 11 Einzelhäuser und
1 Doppelhaus auf der Sportplatzfläche.

