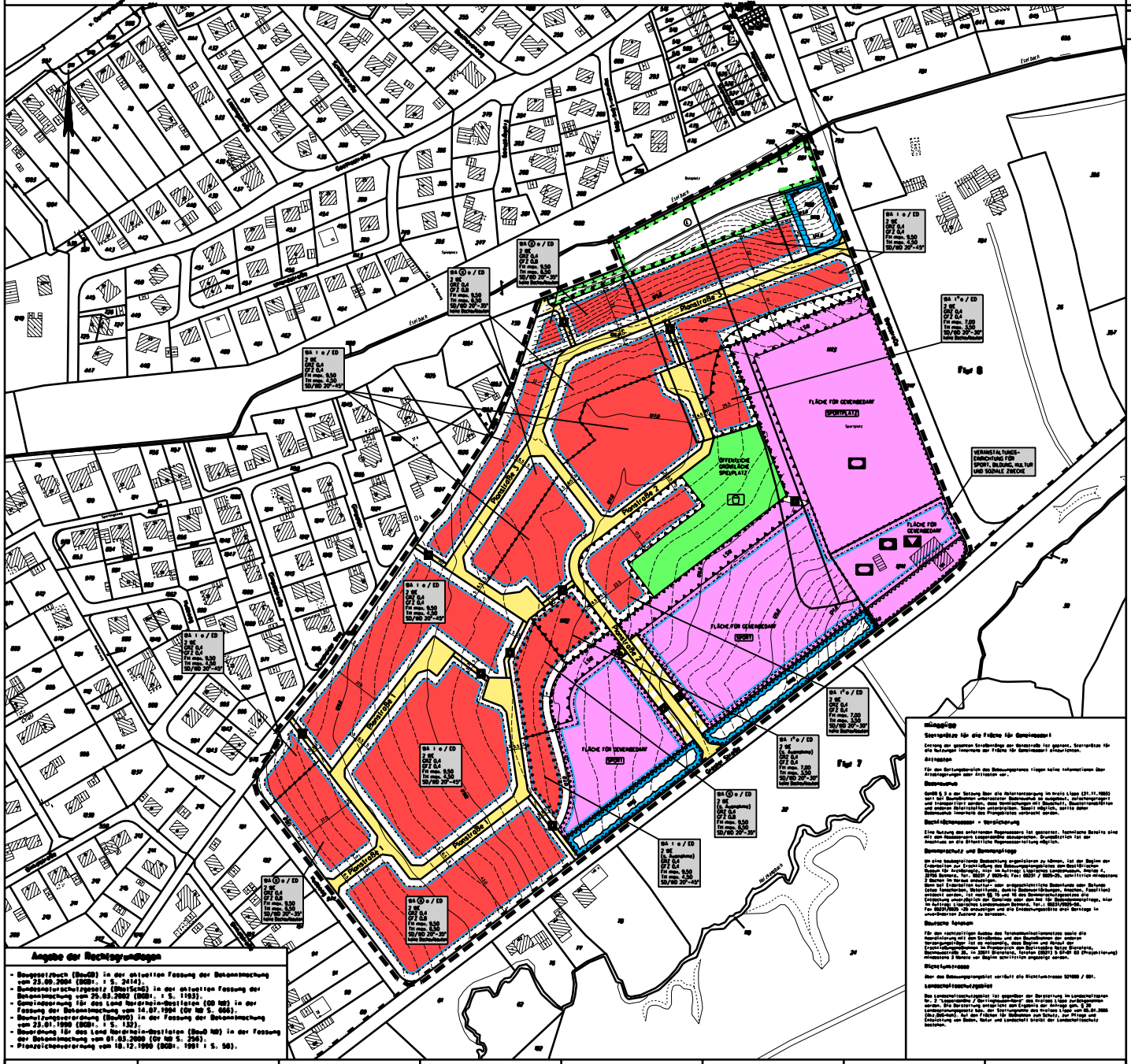
GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 04/11
"WALDSTRAßE"



Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe den Bebauungsplan Nr. 04/11 "Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen und der Begründung beschlossen.

Leopoldshöhe den,
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Katasternachweis

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.

Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes mit dem Stand vom Tage der Vorlage im Maßstab 1:1000 entsprechen den Stand vom .....

Bielefeld, den
Dipl.-Ing. D. Schnittenbaum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen der nieder-ländlichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bielefeld, den
Dipl.-Ing. D. Schnittenbaum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rechnungs- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 01.09.2005 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Leopoldshöhe, den
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Offenlegung / Auslegung

Der Rechnungs- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf den Beschluss der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am ..... bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leopoldshöhe, den
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom ..... mit der Gemeinde Leopoldshöhe am ..... als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ist gem§§ 6 (2) 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt des Kreises Lippe bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit ..... rechtsverbindlich geworden.

Leopoldshöhe, den
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.

Leopoldshöhe, den
Gemeinde Leopoldshöhe

(Schommer)
(Bürgermeister)

Hinweise

Sportplätze für die Fläche für Gemeinbedarf

Entlang den gesamten Straßenlängs der Waldstraße ist geplant. Sportplätze für die Gemeinbedarfsfläche der Fläche für Gemeinbedarf ausgerichtet.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

Bodenschutz

Gemäß § 1 a des Gesetzes über die Notstandsverfassung im Bereich Lippe (21.11.1950) sind Bodenbewegungen, Bodenverdichtungen und Bodenabtrag zu vermeiden und transportiert werden, dass Verdichtungen mit Bodenfruchtbarkeit, Bodenstrukturfähigkeit und anderer Bodenfunktion ausgeschlossen werden. Somit erfolgt, sollte daher Bodenmaterial innerhalb des Plangebietes verbraucht werden.

Bodenfunktionsverlust / Versiegelung

Eine Nutzung des anstehenden Bodenmaterials ist geplant. Sämtliche Bereiche sind mit dem Bodenmaterial Lössgemischtböden abzudecken. Grundsätzlich ist der Einsatzes an die öffentliche Regenwasserleitung möglich.

Bodenschutz und Bodenqualität

Um eine bodenschützende Bodenbelastung organisieren zu können, ist der Bereich der Erschließung der Grundstücken des Bebauungsplanes und des Bodenbereiches Bereich für Ackerbaugebiet, nicht im Auftrag Landschaftsplan Landschaftsplan Bereich 4 (RPA Bielefeld, Tel. 0521 / 3000-0, Fax: 0521 / 3000-25, Amtliche Mitteilungen 2 Bereich im Kreis) anzuzeigen.
Wenn bei Erdarbeiten Auffällig- oder ungewöhnliche Bodenfarben oder Gerüche (etwa Teergeruch, Verfärbung, durch Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 18 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem mit für Bodenangelegenheiten Beauftragten Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Abteilung Bodendenkmalpflege, Tel. 02381/9152-30 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Geotrene Spuren

Für den rechtzeitigen Beginn des Tiefenmeßtischmessens sowie die anschließende Bodenbewegungen ist es erforderlich, dass der Beginn der Vermessungsarbeiten mit mindestens einer Woche im voraus der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 32, Bergbau, Energie, Geologie (BGD) 3 GFAV 03 (Projektierung) mitgeteilt wird. Die Vermessungsarbeiten müssen 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

Richtfunktrasse

Über die Bebauungsplangebiet verläuft die Richtfunktrasse 521000 / 001.

Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt angrenzend der Darstellung im Landschaftsplan Nr. 3 "Leopoldshöhe / Oerlinghausen" des Kreises Lippe zurückgenommen werden. Die Darstellung entspricht den Ergebnis der Anlage gem. § 20 Landschaftsgesetz bei, der Stellungnahme des Kreises Lippe vom 05.04.2005 (Schreiben vom 5.4.05 Az. 61.2-Leopoldshöhe zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet der Landschaftsschutz bestehen.

BESTANDTEIL DESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEIGEFÜGT SIND DESEM BEBAUUNGSPLAN:

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT BEGRÜNDUNG

Textliche Festsetzungen

I. Zur baulichen Nutzung

1. Allgemeines Baugebiet

1.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2.1 Zulässig sind je Gebäudetyp maximal 2 Wohnungen und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
2.2 Von dieser Festsetzung kann auf den dafür gekennzeichneten Flächen eine Ausnahme zugelassen werden, hierfür ist nachzuweisen, dass das zu errichtende Gebäude den besonderen Wohnbedürfnissen Älterer Menschen dient und entsprechend genutzt wird.

II. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise/Lage, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

1.1 Die Verlegung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien als Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für unumgängliche Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher verkehrsfläche einhalten. Zu den öffentlichen Fußwegen ist seitlich mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren.

3. Nebenanlagen

3.1 In den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig. In den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.
Zu den öffentlichen Fußwegen ist seitlich mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren.

III. Äußere Gestaltung der Bauörper

1. Traufe bzw. Firsthöhen

1.1 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
Unterer Bezugspunkt für die Traufe und Firsthöhe:
Der untere Bezugspunkt für die Traufe und Firsthöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen an dem Mittel gerechnet, vorgelegten Schnitt des Gebäudes. Die natürliches Gelände gilt die jeweils eingezeichneten mögnichkeiten in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

WA 1		WA 1°
TH max. 4.50 m		TH max. 3.50 m
FH max. 9.50 m		FH max. 7.00 m

2. Dachform

2.1 SD = Satteldach RD = Walmdach

2.2 Die Festsetzung zur Dachform gilt auch für eingeschossige Anbauten. Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

3. Dachneigung

3.1 WA 1 = 20° bis 45° WA 1° = 20° bis 30° WA II = 20° bis 30°

4. Gestaltungs- und Ausführungsvorschriften für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte

4.1 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen einen seitlichen Abstand einhalten.
Bei Satteldächern sind dies - gemessen von der Gebäudeaußenkante - mindestens 1.50 m vom Ortgang und bei Walmdächern sind dies - gemessen von der Gebäudeaußenkante - mindestens 1.50 m vom Walmgrat.
4.2 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1.00 m Abstand einzuhalten.
4.3 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
4.4 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauteilkante ist mind. 1.00 m Abstand einzuhalten.
4.5 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
4.6 Die Gesamtbreite aller Dachfenster bei Satteldächern bzw. Dachgauben (Dachfenster bei Satteldächern) darf 1.50 m nicht überschreiten.
4.7 In der Gesamtbreite sind nur Fensterflächen eingeschlossen. Andere konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Gestaltungen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

Einschränkungen

4.8 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ungeraten Flächen sind Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte nicht zulässig (siehe Festsetzungen zum Immissionsschutz).
4.9 Auf den Dachflächen, auf denen zeitgenössisches Gebäude errichtet werden, sind Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte nicht zulässig.

5. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum, öffentliche Fußwege) sind Einfriedungen an Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Die Einfriedung ist als Hecke, Holzzaun oder lebende Hecke auszuführen.

IV. Zum Immissionsschutz

1. Anforderungen an den passiven Lärmschutz

1.1 Zur Sicherung der erforderlichen Anforderungen an das Innere sind auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ungeraten Flächen Bauteilmassen (insbesondere Außenwände, Dachgauben / Zwerchgiebel), Dachschrägen und Fenster, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Innerhalb der Dachflächen sind so genannte Lichtbänder oder Fenster zulässig, die nicht geöffnet werden können.
1.2 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ungeraten Flächen sind sonstbauten anzuordnen. Wenn zum Gesundheitsschutzes, also gilt insbesondere für Kinder- und Schlafräume, auf der von der (Lärmquelle) aller Fläche für Gemeinbedarf) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2. Anforderungen an den passiven Lärmschutz

2.1 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ungeraten Flächen, Bauteilmassen Lärmschutzwand, sind zum Schutz gegen den Lärm von der Fläche für Gemeinbedarf ein Dach errichtet (§ 21 Nr. 24 BauGB). Dach wird aus dem Bebauungsplan vorgesehen. Der Dach erhält eine Gesamthöhe von 13 m und eine Grundfläche von 1 m. Die Höhe des Daches beträgt über die gesamte Länge, ausgenommen Bereich Dach, Höhe von 121.00 m über NHN. Der Dach sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt.
2.2 Für die Anordnung der Fläche für Gemeinbedarf an das angrenzende Fußbegnetz und den Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Durchmess im Lärmschutzwall anzulegen. Der Durchmess dient nur zu fußläufigen Verbindungsbeziehungen und ist lärmwirksam in Sinne der Schutzfunktion des Lärmschutzwalles zu gestalten.

V. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB-Gesetzbuch)

1. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

1.1 Entlang der oberirdischen Gewässer Eichbach/Hüttenbach sowie angrenzend zum öffentlichen Fußweg wird eine ökologische Hecke angelegt. Die Hecke ist aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzuordnen, zu pflegen und bei Abgang nicht angepasster Sträucher jeweils in Sorten zu ersetzen. Das Pflanzraster ist 1 strauchreihig versetzens Gemäß ers 1.5 qm. Die verbleibenden Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Entfernung der Ausgleichsmaßnahme zwischen der Gemeinbedarfs und der Bauungsgrenze zum Fließgewässer "Eichbach" wird auf einen Bereiches geplant.
Die vorhandene Vegetation in der Bachnähe des "Eichbach" ist gem. den Festsetzungen zu entwickeln.

2. Zuordnung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

2.1 Die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 124, 1165, 1172 und 1173, Flur 8, Gemarkung Greste wird dem Eingriff auf den Flurstücken 124, 1165, 1172, 1173 und 1214, Flur 8, Gemarkung Greste gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

3. Externe Ausgleichsfläche / Aufforstungsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft

3.1 Die durch Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden zudem zu 100% im Rahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan, durch Aufforstung des Flurstücks 162, Flur 3, Gemarkung Hagenhorst und des Flurstücks 786, Flur 4, Gemarkung Bentorf/Asemissen kompensiert. Es ist ein gestufter standortgerechter laubholz anzuplanzen. Die Eingriffe auf Flurstücken 124, 1165, 1172, 1173 und 1214, Flur 8, Gemarkung Greste werden der kompensationsfläche / Aufforstungsfläche auf den Flurstück 162, Flur 3, Gemarkung Hagenhorst und am Flurstück 786, Flur 4, Gemarkung Bentorf/Asemissen gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

4. Maßnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sport

4.1 Auf der Fläche, die für den geplanten Sportplatz vorgesehen ist (siehe Nutzungsmatrix), sind die Spielfelder als intensivrasen anzulegen.
Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die Eingriffsbilanzierung ist dann entsprechend dem Verfahrensgrund neu zu berechnen. Die daraus resultierenden Kompensation ist nachzuweisen, anzuregen und dauerhaft zu unterhalten.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (Baugebiete)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- GRZ 0.4 — Überbaubare Flächen / nicht überbaubare Flächen
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 § 16 BauNVO)
- GFZ z.B. 0.4 — Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- keine baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung Sportplatz (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Einrichtungen und Anlagen Veranstaltungseinrichtung für Sport, Bildung, Kultur und sozialen Zwecke (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- SPORT — Zweckbestimmung Sport (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Lärmschutzdeiche, hufförmiger Durchmess im Lärmschutzwall

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Ableitung des Oberflächenwassers

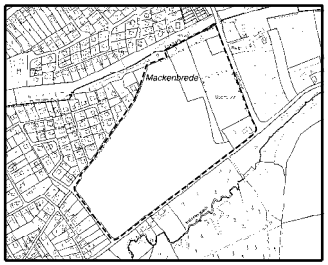
- RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet) (§ 9(6) BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- LSW — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Zweckbestimmung Lärmschutzwall (§ 9(6) Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 BauGB, (6) BauGB)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Zweckbestimmung passiver Lärmschutz (§ 9(6) Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Aufnahme von der Beschreibung der Zahl der Wohnungen



Übersichtsplan 1 : 5000

Bebauungsplan
Nr. 04/11 "Waldstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemarkung : Greste Flur 8

M 1 : 1000
Satzung November 2006

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE