

Gemeinde Augustdorf

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Größe des Plangebietes: 0,66 ha
Gemarkung: Augustdorf
Flur: 11
Flurstücke: 702 tlw., 1387, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A1. Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan

A2. 3. Änderung

B. Rechtsgrundlagen

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

D. Örtliche Bauvorschriften

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Planunterlage

Die Darstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf Folgendes mit dem Katasternachweis überein:
Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Detmold, den

Kreis Lippe
Der Landrat
Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung
Im Auftrag

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Augustdorf, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Augustdorf, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Diese Planänderung wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Augustdorf, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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 am als Satzung beschlossen worden.

Augustdorf, den

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Augustdorf, den

Bürgermeister

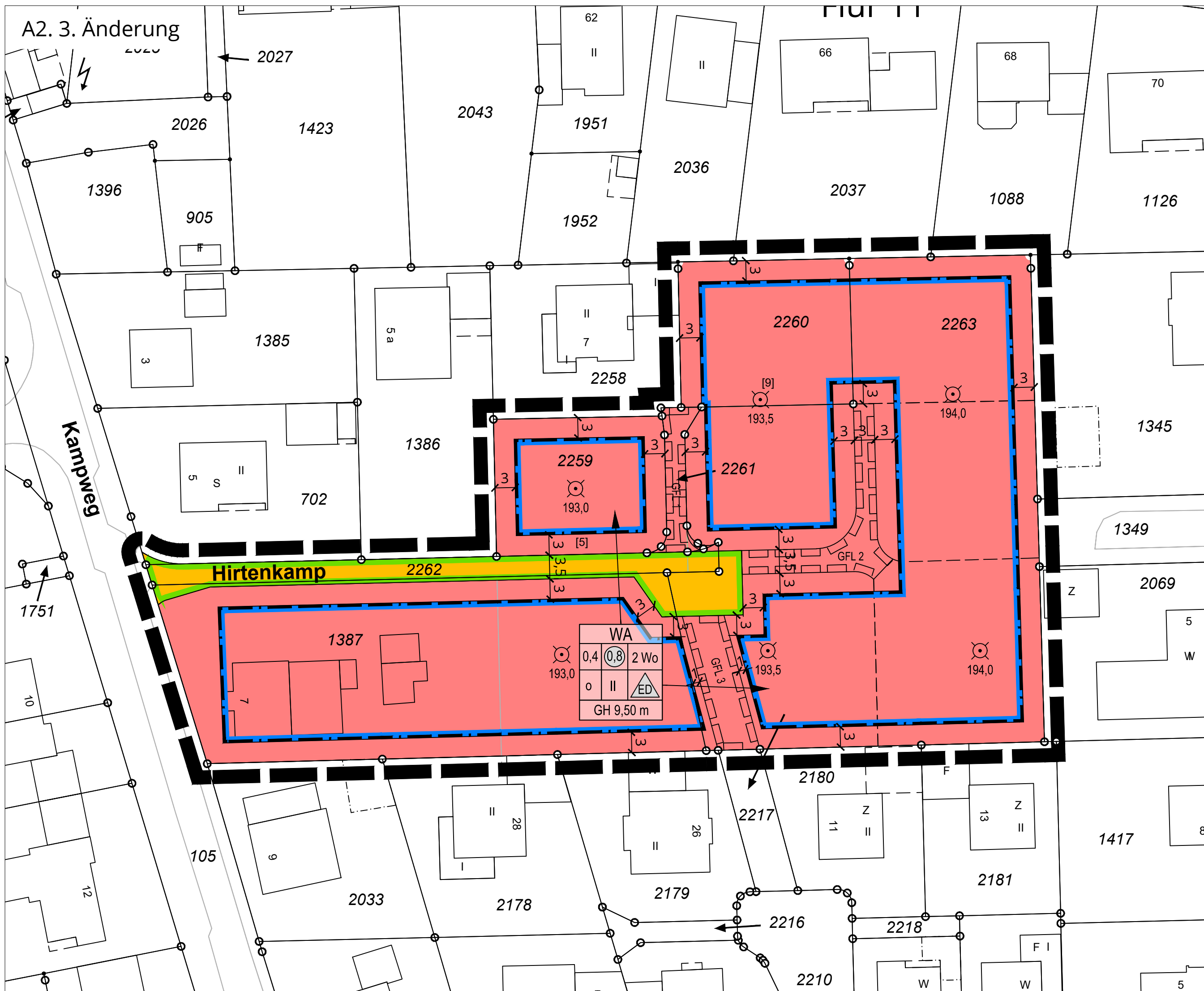
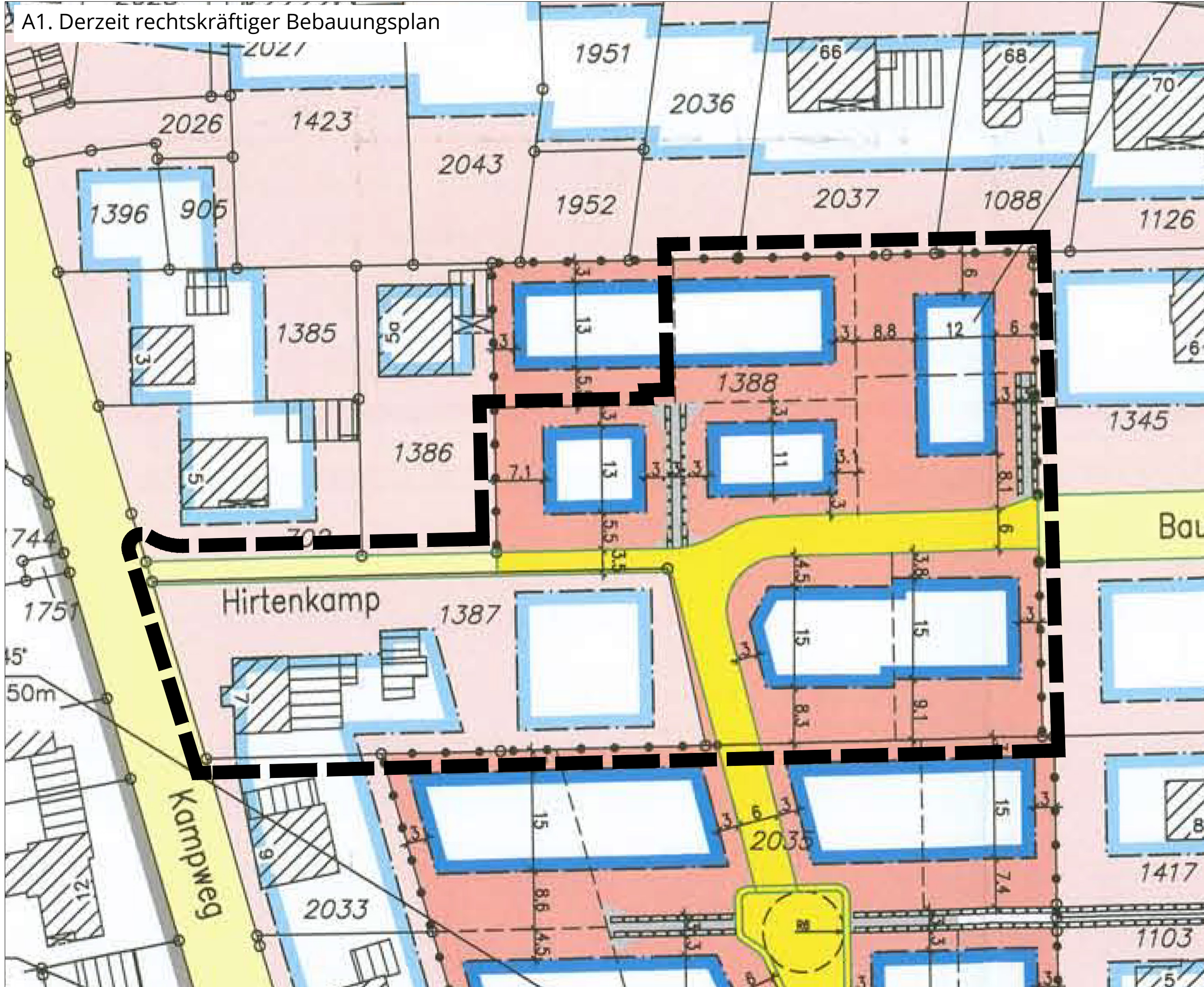
Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Augustdorf, den

Bürgermeister



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz (f. NatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (f. NatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Augustdorf, Pivitsheider Straße 16, 32832 Augustdorf einsehbar.

C. 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 des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m als Höchstmaß.

Obere Höhen-Bezugspunkte

Als oberer Bezugspunkt gilt bei der Gebäudehöhe der oberste Abschluss des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NNH-Höhe (m. ü. NNH - Normalhöhennull).

Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Garagen und Carports müssen mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern in mindestens 0,50 m Breite vorzusehen.

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

Pro Baugrundstück sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaus hälftig maximal eine Wohnung zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann je Gebäudeeinheit eine weitere Wohnung zugelassen werden.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

C.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2258 und 2260.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Flurstücks 2263.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

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

D. Örtliche Bauvorschriften

Solaranlagen

Auf dem Dach montierte Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig.

Vorgartenflächen

Die bis zu 5,0 m tiefen Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohnflächen zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen nicht unter die Definition der Vorgartenfläche. Ebenso sind von der Vorgartendefinition solche Baugrundstücke ausgeschlossen, die mit weniger als 10 m an die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen.

Die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten ist nicht zulässig.

Hier von ausgenommen sind Bereiche die als Zuwegung oder als Zufahrt zu Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen genutzt werden sowie der Fasadenspritzschutz von Gebäuden.

Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Gemeinde Augustdorf

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

