

## 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 Liegenschaftskatastersystem (ALKIS)

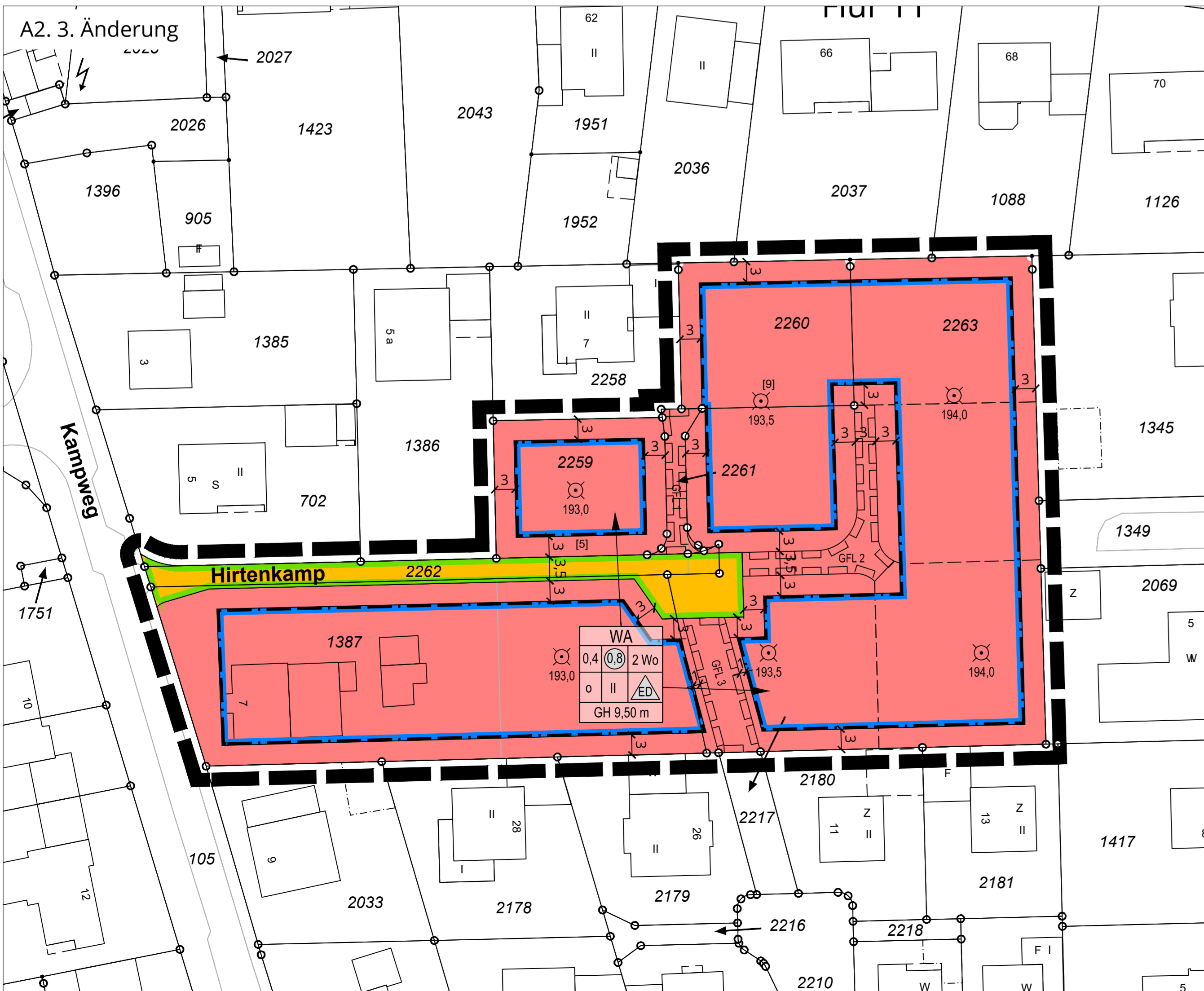
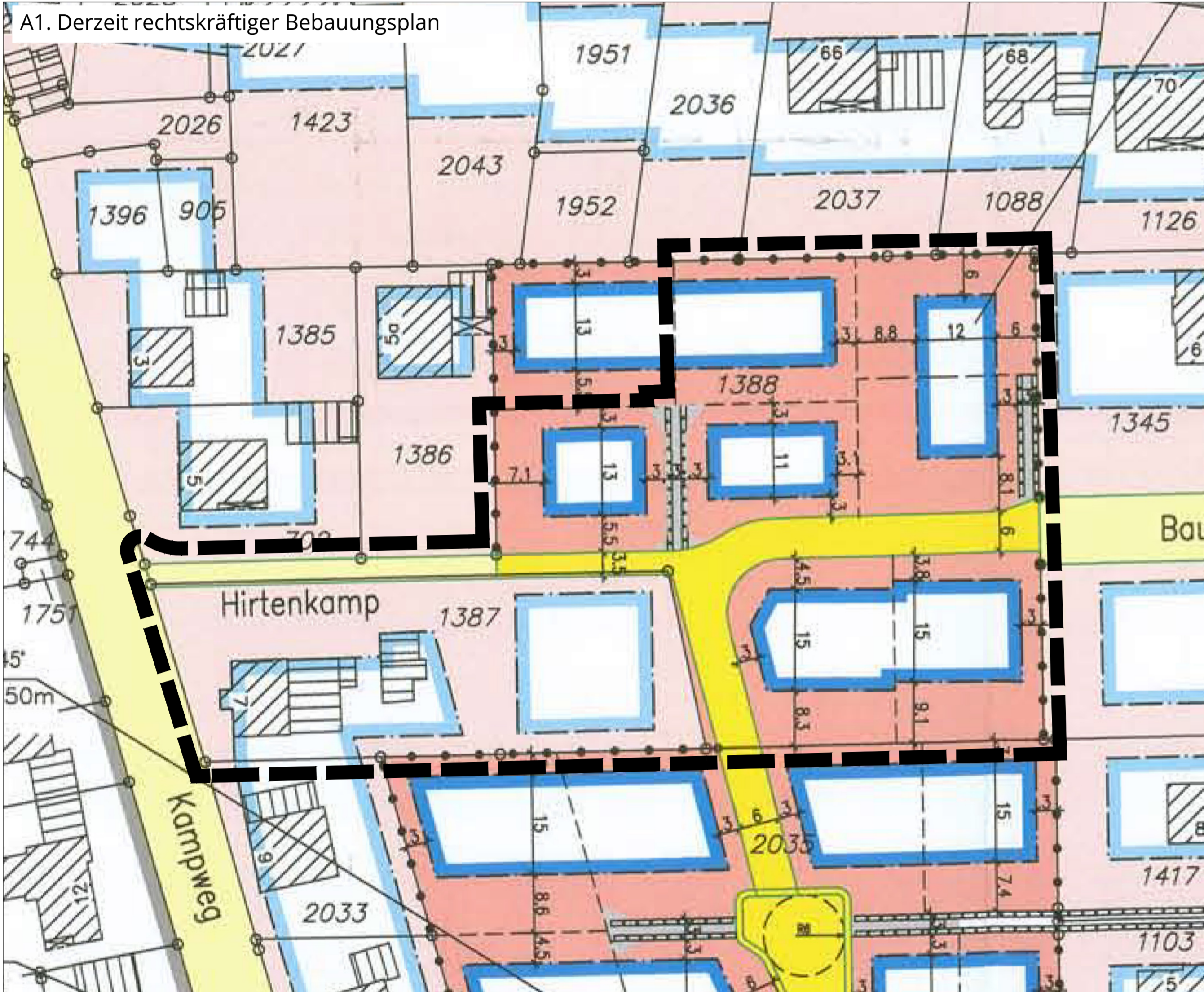
Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- 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	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Veröffentlichung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
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.	Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	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.	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.	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.	Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	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.
Detmold, den .....	Augustdorf, den .....	Augustdorf, den .....	Augustdorf, den .....	Augustdorf, den .....	Augustdorf, den .....	Augustdorf, den .....
Kreis Lippe Der Landrat Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung Im Auftrag	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	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 für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBoDSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);  
 Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) 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 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, Pivtshieder 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**  
 - Grenz 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)  
 - 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 NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull).  
 Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-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 öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Pflanzung 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

2Wo Pro Baugrundstück sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte 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

- GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2258 und 2260.
  - GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Flurstücks 2263.
  - GFL 3 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 Vorgärten 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.  
 Hiervon ausgenommen sind Bereiche die als Zuwegung oder als Zufahrt zu Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen genutzt werden sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.  
 Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

**Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.  
 In Vorgartenflächen sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Straßenoberkante zulässig.

### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 11 Flurbezeichnung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

**Altlasten**  
 Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

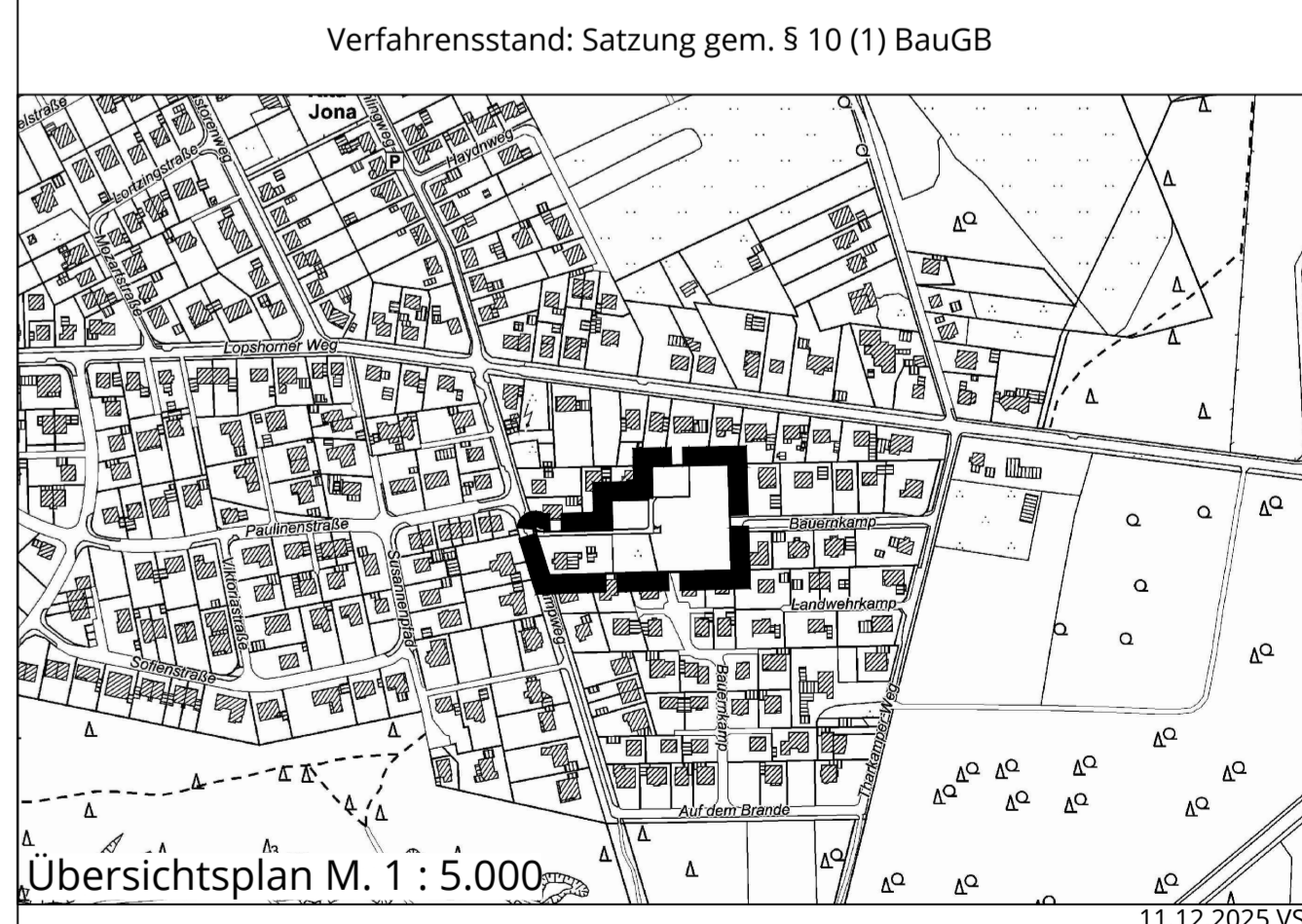
**Kampfmittel**  
 Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei oder Feuerwehreinheit sind zu benachrichtigen.

**Artenschutz**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

**Verwendung von Mutterboden**  
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

# Gemeinde Augustdorf

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11



Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB  
 11.12.2025 VS  
 Maßstab im Original 1 : 500  
 Norden