

GEMEINDE SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „RATHAUSSTRASSE“

Teilungsbereich I: Baugebiet „Rathausstraße“

Der Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 14.11.2000 folgenden Beschluß gefaßt:
Für den Bebauungsplan Nr. 15 „Rathausstraße“ wird eine vereinfachte Änderung beschlossen. Der Änderungsbereich ist auf dem beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Für diesen Bereich wird die bisherige Festsetzung zur Traufhöhe und Firsthöhe aufgehoben. Die künftige Festsetzung lautet:

Traufhöhe: TH = 7,00 m
Firsthöhe: FH = 11,80 m

Bebauungsplan Nr. 38

MI SD
GRZ 1,2 GRZ 0,6 (max. 1,0)
TH 7,0 FH 11,80 m

WA SD / II
GFZ 0,8 GRZ 0,4
TH 4,5 ED

WA SD / II
GFZ 0,8 GRZ 0,4
TH 4,5 ED

Arbeitskarte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach Auslegung der Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ... durch ... mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit folgender Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit folgender Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Kreis Gütersloh Der Landrat Kataster und Vermessungsamt, i.A. Gütersloh, e/en LLU, Kreisvermessungsdirektor
Schloß Holte-Stukenbrock, im Auftrage des Rates der Gemeinde	Schloß Holte-Stukenbrock, Bürgermeister	Schloß Holte-Stukenbrock, Bürgermeister	Schloß Holte-Stukenbrock, Bürgermeister	Schloß Holte-Stukenbrock, Bürgermeister	Siegel
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	
Ratsmitglied	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister	

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
Landesbauordnung (BauO): § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 der Bauordnung NW vom 7.03.1995 (GV/NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1999 (GV/NW S. 667);
Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV/NW S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Hinweise:

Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1(4)-1(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86(4) BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 BauO NW und können gemäß § 84 BauO NW als solche geahndet werden.

Teilungsbereich I: Baugebiet „Rathausstraße“

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Nach § 1(5) und (9) BauNVO sind die gemäß § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
Nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind von den gemäß § 6(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 und Nr. 6-8 ausgeschlossen. Die gemäß § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8

2.3 Überschreitung der GRZ und GFZ im Mischgebiet, die nach § 17(1) BauNVO zulässige Grund- und Geschossfläche kann gem. § 17(2) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter den Gebäuden oder der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Eine Erhöhung der GRZ bis maximal 1,0 ist im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen zulässig. Hieraus ergibt sich eine GFZ von maximal 2,2.

2.4 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß, hier 2 (§ 20 BauNVO)

2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)
2.5.1 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Höhe der Schräglinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Unterseite des Sparren (Rohbau) über Straßenniveau vor Gebäudemitte).
2.5.2 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First in Meter über Straßenniveau vor der Gebäudemitte).

3. Bauweise, Baugrenzen etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche (im Mischgebiet durch doppelte Schraffur gekennzeichnet)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß-/Radweg

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche oder private Grünflächen

5.2 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleinkinderspielfeld

6. Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 b BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
↳ Planliche siehe Vegetationskarte (auf 6. u. 9.2.2000)

7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1)25 BauGB):
- zu erhaltender standorttreuer Gehölzbestand (flächenhaft)
- zu erhaltender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier:

a) Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden: Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf.R' = res. der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für Wohnungen wird analog dem Gutachten des Büros Dr. Beckenbauer vom 09.12.1998 wie folgt festgesetzt:
- Lärmpegelbereich III erf.R' = res. > 35 dB
- Lärmpegelbereich IV erf.R' = res. > 40 dB
Bei Fenstern mit einem Schalldämmmaß R' = > 32 dB müssen die Verglasungen selbst ein um > 2 dB höheres Schalldämmmaß als das Fenster aufweisen. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der erf.R' = res. nach DIN 4109 ist zu erbringen.

b) Grundrisslösung: Schlafraumfenster sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu lagern. Ist dieses aus baugestalterischen Gründen nicht möglich, so sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern zusätzlich Belüftungseinrichtungen in Fenster oder Wand erforderlich. Motorisch betriebene Lüftungen sollen bevorzugt werden (siehe o.g. Gutachten Büro Dr. Beckenbauer).

c) Hinweis: entlang der Spellerstraße können ggf. Einfriedrungen auch als vegetative Schallschutzwand mit ca. 2,5 m Höhe zugelassen werden.

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

8.4 Maßangaben in Meter

8.5 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9(4) BauGB: das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

8.6 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützter Landschaftsbestandteil

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Firstrichtung: In den Außenbauten, in denen eine Hauptfirstrichtung (←→) eingetragen ist, ist sie hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

1.2 Dachneigung: In den WA-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung 25°-48°. In den MI-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung 20°-48°. Abweichungen können jeweils zugelassen werden, sofern durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

1.3 Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der aufgehenden Geländeoberfläche einhalten.

1.4 Die Sockelhöhe beträgt in den WA- und MI-Gebieten maximal 0,30 m. Definition Sockelhöhe: Höhe OK des Geschossockels über Straßenniveau vor Gebäudemitte.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4 BauO NW

2.1 Im Mischgebiet sind ebenerdig angelegte Stellplatzanlagen in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Empfohlene Baumarten sind v.a. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sand-Birke, Rot-Buche. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern, wie z.B. Efeu oder Taubnessel, zu begrünen ist.

2.2 Zufahrten und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet: Die Breiten der für Zufahrten zu den Garagen/Carports und Stellplätzen befestigten Flächen dürfen 3,0 m für eine Einzelgarage/Carport oder Stellplatz und 5,0 m für einen Doppelgarage/Doppelcarport oder 2 Stellplätze nicht überschreiten. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagen-/Carportzufahrten sind in wasserdruckfähiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

E. Sonstige Hinweise

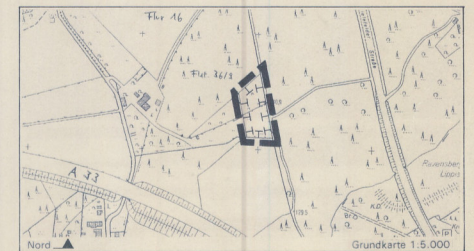
1. Bodenkennlinie: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdsgerichtliche Bodenfundus entdeckt (Tonerschichten, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodenkennlinie, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsdaten 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten Auffälligkeiten auf, ist das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen.

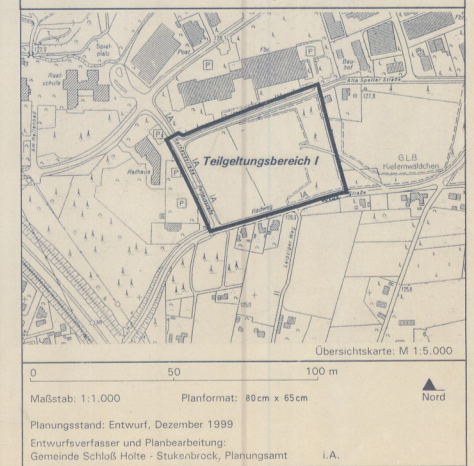
Teilungsbereich II:

F. Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a(3) i.V.m. § 9(1a) BauGB

Gemarkung Stukenbrock, Flur 16, Flurstück 36/9 thw. (4.000 m²): Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB); Entwicklungsziel: natürliche Sukzession



GEMEINDE SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „RATHAUSSTRASSE“



Maßstab: 1:1.000 Planformat: 80cm x 65cm
Planungsstand: Entwurf, Dezember 1999
Entwurfverfasser und Planbearbeitung: Gemeinde Schloß Holte - Stukenbrock, Planungsamt i.A.