

I. Erklärung der Planzeichen/Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3)
- II-III** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest-/Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 6)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt gem. § 16 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 6)
- 0,6** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1)
- z.B. (1,2)** Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

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

- öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

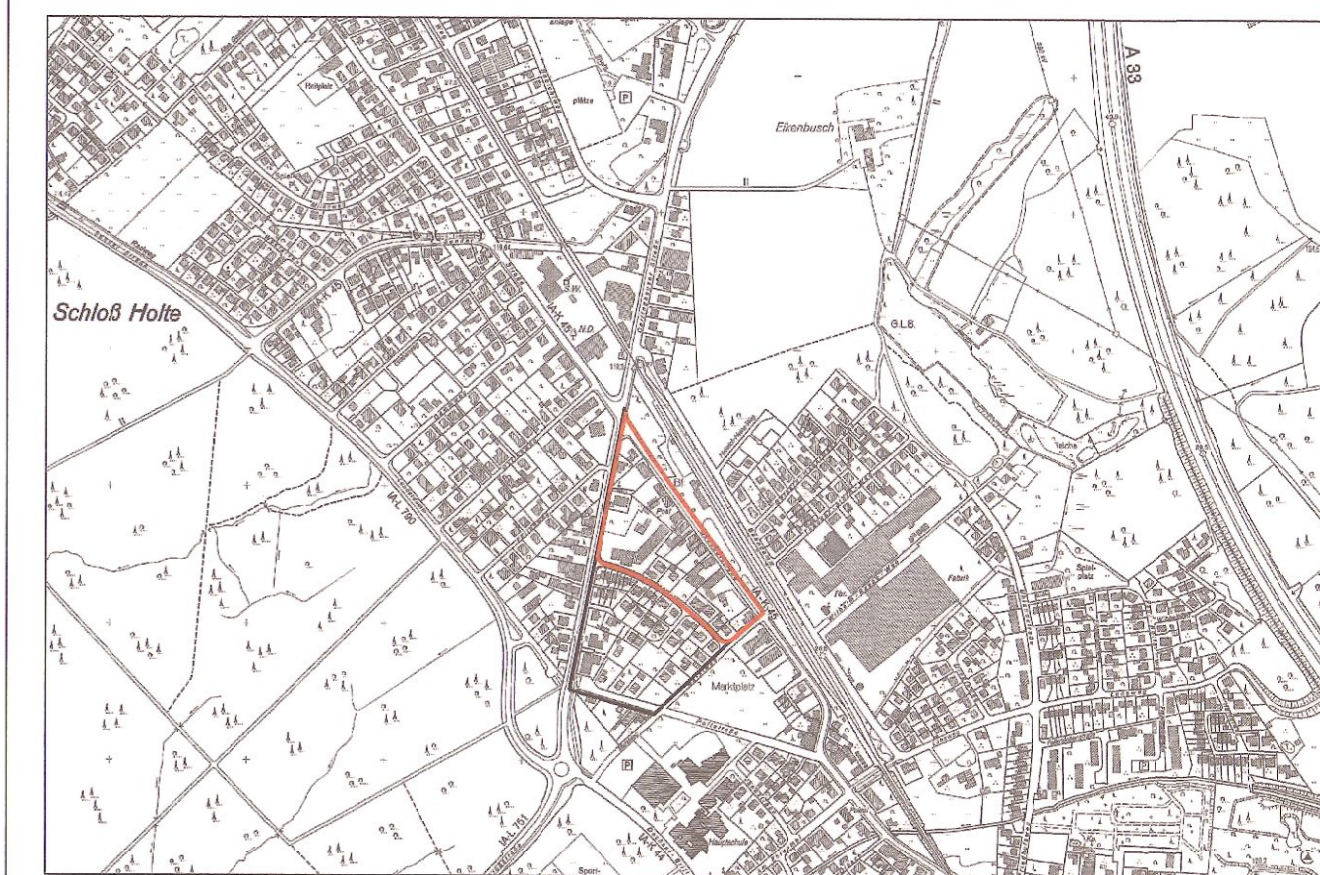
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, hier: zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 "Marktweg"
- Bemessung

Übersichtsplan



II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Wenn im Plangebiet Tiefgaragen errichtet werden, bleiben diese ohne Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl, wenn die Oberfläche der Tiefgarage mit einer entsprechenden Dachbegrünung/Bepflanzung gestaltet wird. Die Mindestdicke des Oberbodens über der Tiefgarage muss mindestens 30 cm betragen. Gem. § 21 a BauNVO sind Tiefgaragen nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 11,5m und bei dreigeschossigen Gebäuden maximal 13,5m betragen. Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand vom Niveau der fertiggestellten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (einschl. Attika).
- Nach § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Dachneigungen zwischen 0° und 35° und bei einer dreigeschossigen Bauweise zwischen 0° und 25° zulässig.
- Dachaufbauten sind nur bis 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Ein oberstes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit baurechtlich ab dem 01.01.2019 mit in Krafttreten der neuen BauONRW kein Vollgeschoss darstellt, ist nur bei einer zweigeschossigen Bauweise zulässig. Bei einer dreigeschossigen Bauweise sind die zuvor genannten Geschosse ("Staffelgeschosse") unzulässig.
- Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 0,30 m. Als Drempehöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden der obersten Geschossdecke bis zur Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die Sockelhöhe darf bezogen auf die O.K. der angrenzenden Erschließungsstraße bei allen Gebäuden maximal 0,50m betragen. Oberkante Sockel = Oberkante Erdgeschossfußboden.
- Straßenseitig vor der Gebäudeflucht sind Einfriedungen aus Holz oder Draht mit dichter Bepflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m über Gelände nicht überschreiten. Massive Sockel sind bis 0,30m Höhe zulässig. In Anlehnung an vorhandene massive Einfriedungen auf Nachbargrundstücken können ausnahmsweise massive Einfriedungen bis 1,00 m Höhe zugelassen werden.
- Pro Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücksflächen 1,5 Stellplätze zu schaffen. Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich sind zum Nachbargrundstück in einer Höhe von 1,20 m in geeigneter Weise abzuschirmen.

III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33809 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf einer Entsorgungsanlage des Kreises zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Bodenverdichtungen von Zufahrts- und Arbeitsflächen (Lagerhaltung, etc.) sind nach Ende der Bautätigkeit zum Erhalt der Funktionalität des Bodenwasserhaushaltes und der Wiederherstellung der Bodenstruktur mit geeignetem Gerät und im erforderlichen Umfang zu beseitigen. Für den Oberbelag werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen. Eine Tieflockerung der in Anspruch genommenen Baustellenabschnitte mit anschließender Bepflanzung mit Tiefwurzeln wird angeraten.
- Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Im Plangebiet sind private Trinkwasserbrunnen vorhanden. Diese sind der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen und regelmäßig gemäß Trinkwasserverordnung zu untersuchen.

Verfahrensvermerke

Hinweis	Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Schloss Holte - Stukenbrock am 25.09.2018 beschlossen worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den 19.02.2019 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 25.09.2018 durch den Rat der Stadt Schloss Holte - Stukenbrock, bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2018 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 19.02.2019 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloss Holte - Stukenbrock gemäß § 10 (1) BauGB am 18.12.2018 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 19.02.2019 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied
Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 07.02.19 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 10a BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.02.19 Bürgermeister	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), in der zurzeit geltenden Fassung.			

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			Datum Projekt./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planner-Zeichnungsnummer: 106-003-00-B4-01-00-00
---	---

Satzungsfassung

Der Auftraggeber:
Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
Rathausstraße 2
33758 Schloß Holte-Stukenbrock




Picname 106-003-00-B4-01-00-00.pdf
Datum Dezember 2018
Blattgröße 11,7 x 16,5 cm
Projektleiter: Ca gez. Va

Auftraggeber Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
Rathausstraße 2
33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Projekt **Bebauungsplan Nr. 17 "Marktweg"**

Maßstab 1:1000

Interne Grundlagen-Nr.
1) ---
2) ---
3) ---

Planinhalt
4. Änderung gem. § 13 a BauGB

HOFFMANN & STAKEMEIER  **INGENIEURE GMBH**
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50