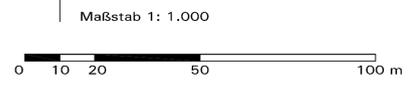


STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "Bahnhofstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) 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 Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 17.12.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 20.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den 16.12.2008 im Auftrage des Rates der Stadt Gez. Erichlandwehr Bürgermeister Gez. Wildemann Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.2008 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Veröffentlichung im städtischen Amtsblatt Nr. 3/2008 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2008 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 16.12.2008 Gez. Erichlandwehr Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 24.06.2008 durch den Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.06.2008 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 14.07.2008 bis 20.08.2008 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 16.12.2008 Gez. Erichlandwehr Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am 15.12.2008 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 16.12.2008 im Auftrage des Rates der Stadt Gez. Erichlandwehr Bürgermeister Gez. Schäfer Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.12.2008 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung 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 23.12.2008 Gez. Erichlandwehr Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 08.05.2007 (bzgl. Bebauung) 08.05.2007 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Verl, den 23.12.2008 Gez. Piepenbrock + Rötter Vermessungsbüro

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 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);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);
 Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW 2006 S. 815);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

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

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Abgrenzung zwischen den MI-Gebieten und Teilfläche MI* mit Abschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß Punkt e)

In den MI im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- Tankstellen sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art sind weder nach § 6(2) Nr. 8 BauNVO noch ausnahmsweise nach § 6(3) BauNVO zulässig.
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dinnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- In der Teilfläche MI* ist darüber hinaus Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Schloß Holte - Stukenbrock nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabak, Reformwaren, aber ohne Getränke),
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz, Wasch-, Reinigungsmitteln), Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Schnittblumen,
- Organisationsmittel für Bürozwwecke, Schreib- und Papierwaren, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Antiquariat,
- Herrn-, Damen- und Kinderbekleidung, Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbeleidung etc.), Metware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel,
- Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör,
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte, Camping- und Outdoorartikel,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
- Elektrokleingeräte,
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software,
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Optikartikel,
- Uhren, Schmuck.

Sonderregelungen für Handwerk und Gewerbe im MI*:
 Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben mit den o.g. zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten können im Rahmen des § 6 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden,
 - wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und
 - wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen und -begrenzungslinien, öffentlich

3. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit Fuß-/Radweg

4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandenes Gewässer

D. Sonstige Hinweise

- 1. Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“ und Baugenehmigungsverfahren:** Der Bebauungsplan Nr. 36 wird als sog. „einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30(3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich über die Planfestsetzungen hinaus somit nach § 34 BauGB.
- 2. Bodendenkmale:** Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.
- 3. Altlasten** sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.
- 4. Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.
- 5. Ökologische Belange:** Für Neu- und Umbauten werden die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
 Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- 6. Beteiligung der Deutschen Bahn AG:** Bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauträgen gesondert zu beteiligen, um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können. Anpflanzungen im Grenzbereich der Deutschen Bahn sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

**STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
„BAHNHOFSTRASSE“**

Gemarkung Schloß Holte **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab: 1:1.000 Planformat: 83 cm x 62 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - D. Tischmann und T. Schrooten -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Dezember 2008
 Gez.: Pr
 Bearb.: Ti / Di