

- 5. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Gebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) im Mischgebiet sind je Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 6.4 Ein- und Ausfahrtsbereich
  - 6.4.1 Zufahrt
  - 6.4.2 Ausfahrt
- 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Benutzungen sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - 7.1 Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen
 

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist grünlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Als Ausnahme ist auf diesen Flächen die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten zulässig. Weiter kann für notwendige Stellplätze eine Befestigung zugelassen werden.
  - 7.2 Anpflanzung von Gehölzen in den Vorgartentflächen
 

Die Vorgartenflächen sind straßenbegleitend mit Laubgehölzen wie Stieleiche, Eberesche, Sandbirke in einem Abstand von ca. 10 m zu bepflanzen. Stinvolle Pflanzabstände sind im Einzelfall festzulegen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
  - 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung der Nutzungsmaßnahme innerhalb eines Baugbietes
  - 8.3 Maßangaben in Meter

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
  - 1.1 Dachgestaltung
 

In allen Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5° zulässig, im Mischgebiet sind auch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig. Bei geneigten Dächern müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,50 m von der aufgehenden Gebäudefassade einhalten. Als Ausnahme sind im Gewerbegebiet und im Sondergebiet auch geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 48° zulässig, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
  - 1.2 Werbeanlagen
 

Werbeanlagen sind zulässig an den zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Fassaden. Sowie als freistehende Anlage (z.B. Fahnenmast oder Stele) mit einer Höhe von maximal 10 m in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Zulässig sind -auch beleuchtete - Hinweise für den Suchverkehr (z.B. Hinweisschilder an Ein- und Ausfahrten) und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen für den Werkschutz. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innen beleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben, insbesondere solche, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können. Werbeanlagen für Fremdfirmen, die nicht im Plangebiet ansässig sind, sind unzulässig.

- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4.5 BauO NRW
  - 2.1 Stellplatzanlagen
 

In den Baugebieten sind ebenerdig angelegte Stellplatzanlagen in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je 6 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum Qualität: Hochstamm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlene Baumarten sind u.a. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sand-Birke, Rot-Buche. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.
  - 2.2 Einfriedungen
 

In allen Baugebieten sind an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zur vorderen Baugrenze zurückzusetzen und zu begrünen.
  - 3. Ausdrückliche Hinweise zu den Gestaltungsvorgaben
    - a) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
    - b) Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 94 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

- D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  - Grundstücke und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
  - vorhandene Gebäude
  - Regenwasserkanal mit Angabe des Durchmessers in mm
  - Schmutzwasserkanal mit Angabe des Durchmessers in mm
  - Ferngasleitung mit Angabe der Bezeichnung
  - Gasleitung

- E. Sonstige Hinweise
  - 1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - 2. Altlasten: Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind unverzüglich das Umweltamt des Kreises Gütersloh und die Gemeinde zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 38 A 'Gewerbegebiet Holter Straße - Teilplan Sondergebiet' ersetzt mit Inkrafttreten in diesem Teilbereich den hier bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 38 'Gewerbegebiet Holter Straße'.

**Verfahren**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock am _____ beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.
Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Im Auftrag des Rates der Gemeinde  Bürgermeister  Ratsmitglied	Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Bürgermeister
Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom _____ durch _____  Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom bis _____ öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am _____ mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Im Auftrag des Rates der Gemeinde  Bürgermeister
Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Bürgermeister	Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Schriftführer
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am _____ ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZ 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: _____ (bzgl. Flurstücksnachweis) _____ (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  Kreis Gütersloh Der Landrat Siegel  Kataster- und Vermessungsamt im Auftrag  Gütersloh, _____  Lfd. Kreisvermessungsdirektor
Schloß Holte-Stukenbrock, _____  Bürgermeister	

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3762)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466, 479)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193)
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)
- das Landeswassergesetz (LWG NRW) : § 51a LWG vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926)
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 

Vergrünungsstätten und Einzelhandel sind gem. § 1 Abs. 5,6 BauNVO ausgeschlossen
  - 1.2 Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO
 

gegliedert gem. § 1(4) BauNVO nach Abstandsklasse NRW (MBLNWR 1998, S. 744, Abstandstabelle als Anhang 1):  
Zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII (fl. Nr. 192 bis 212). Weitere Betriebe und Anlagen sind darüber hinaus nur zulässig, wenn sie nachweislich in ihrem Störgrad gleich zu beurteilen sind.  
Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5,6 BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.3 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO
 

Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb  
Zulässig ist ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.700 m² für den Baumarkt und bis zu 1.500 m² für den Gartenmarkt einschließlich der Freiverkaufsflächen mit Bedarfswaren der folgenden Sortimente:  
  
a. Werkzeuge / Beschläge  
Heimwerkmaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art und Kleinteilewaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherheitstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Seile  
  
b. Elektroartikel  
E-Installationen, Kabel und Zubehör, Antennen, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich (ausgeschlossenen Wohnraumbereich), Leuchtmittel und Leuchten aller Art ohne Wohnraumleuchten, Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bedarf  
  
c. Malerartikel  
Farben aller Art, Malerwerkzeuge, Gips- und Spachtelmasse, chemisch technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstiger Bodenbelag  
  
d. Holzprodukte  
Konstruktionsholz, Leisten und Laten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regalsysteme, Kleinmöbel, Säunen und Zubehör, Plattenzuschnitt  
  
e. Sanitärartikel  
San-Installation, Sanitär-Objekte, Armaturen und Zubehör, Heizungsbau, Badausstattung, Badmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehör

- f. Gartenartikel  
Pflanzen aller Art, Gartengeräte, Pflanzennahrung und Pflege, Erden, Stämmchen, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbau- und Dekorationsartikel, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leisten, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztopfe und Vasen, Gartenkamine, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Zelte und Zubehör, Grillgeräte und Zubehör
  - g. Baustoffe / Bauelemente  
Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedachungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Bau-Be- und Entwässerung, Baumörtel und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Plaster, Gerüste, Bauprofile, Bauschutzmittel, Zuschlagstoffe
  - h. Autozubehör, Zweiräder, Zweirad-Zubehör
- Auf einer Verkaufsfläche von max. 350 m² innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind die folgenden Sortimente zulässig:
- Batterien, Dekorationsartikel, Wohnraumleuchten, Elektro-Kleingeräte, Korb- und Flechtwaren, Haushaltswaren (ohne Glas, Porzellan und Keramik), Tierfutter, sortimentsbezogene Fachbücher
- Außer dem Bau- und Gartenmarkt sind im Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:
- Tankstellen,
  - Büro-, Lager-, und sonstige Gewerbelräume, die nicht dem Einzelhandel dienen,
  - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO.

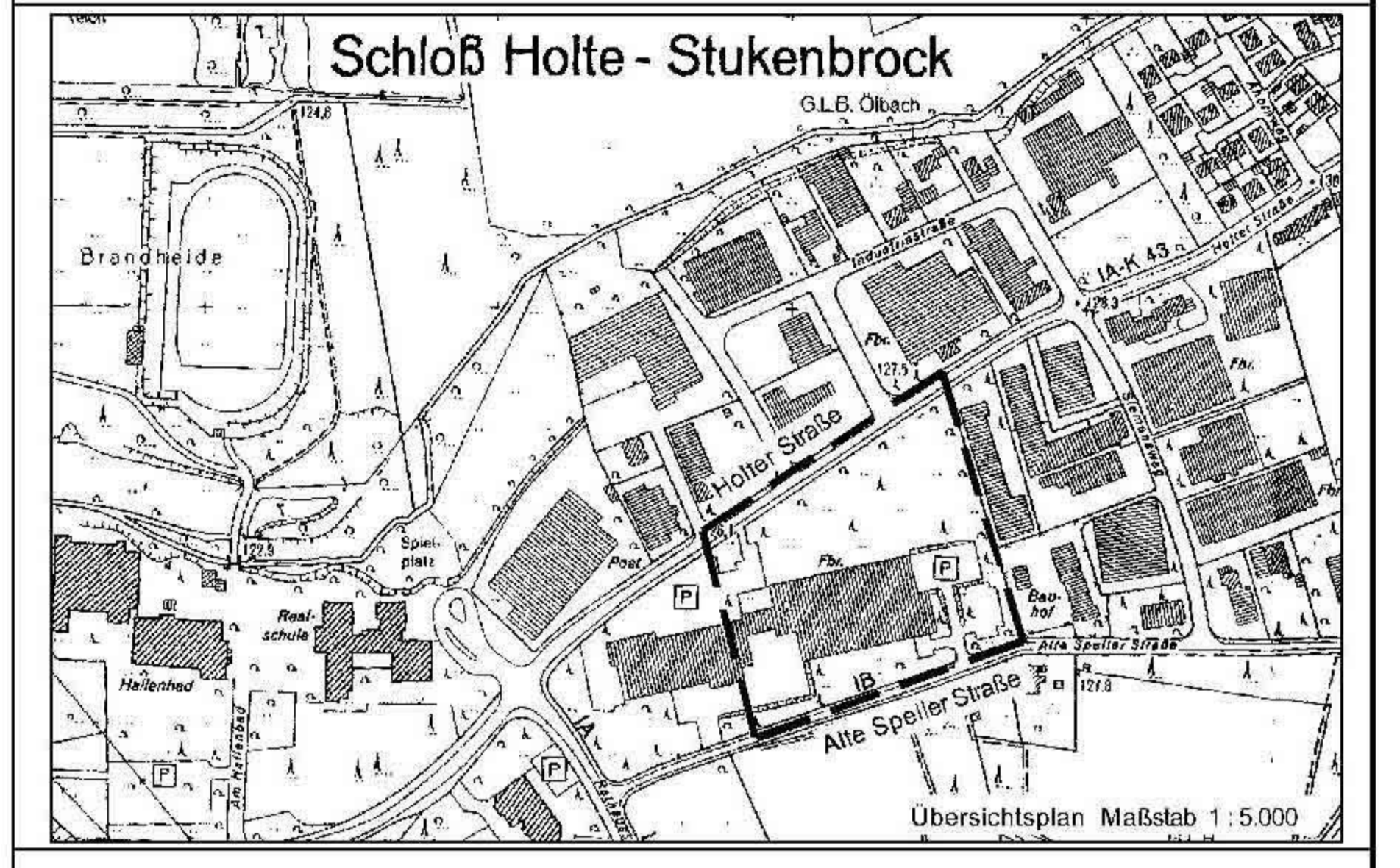
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
GRZ z.B. 0,6
  - 2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
GFZ z.B. 1,2
  - 2.3 Baumassenzahl (BMZ), Höchstmaß (§ 21 BauNVO)  
BMZ z.B. 10,0
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2  
II
  - 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) über Bezugshöhe:  
Oberkante Fahrbahnrand / Gehweg der fertigen Erschließungsstraße. Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstücksckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand / Gehweg).  
a) maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss). Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Lüftungsanlage, Fahrsühle oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.  
b) maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenwand - Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika)
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - 3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO):  
abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
  - 3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen ungenutzter Bereich
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 11 BauGB  
Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB z.B. "Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen" - erstellt werden.

**Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock**

**Satzung**

über den Bebauungsplan Nr. 38 A "Gewerbegebiet Holter Straße - Teilplan Sondergebiet"

- Bestandteile der Satzung sind:
  - Planzeichnung
  - Flurkarte mit Katasterbezugs
  - Text
- Befügt sind der Satzung:
  - Katasterkarte und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  - Grundrissblätter
  - Regulierung
  - Bodenkarte
  - Gestaltungsbild



**Enderweit & Partner**  
 Institut für Planung und Projektmanagement GmbH  
 Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
 Fon 0521.96662-0 \* Fax 0521.96662-22

Bearbeiter: DWK/JSZ  
 Datum: 12.12.2002