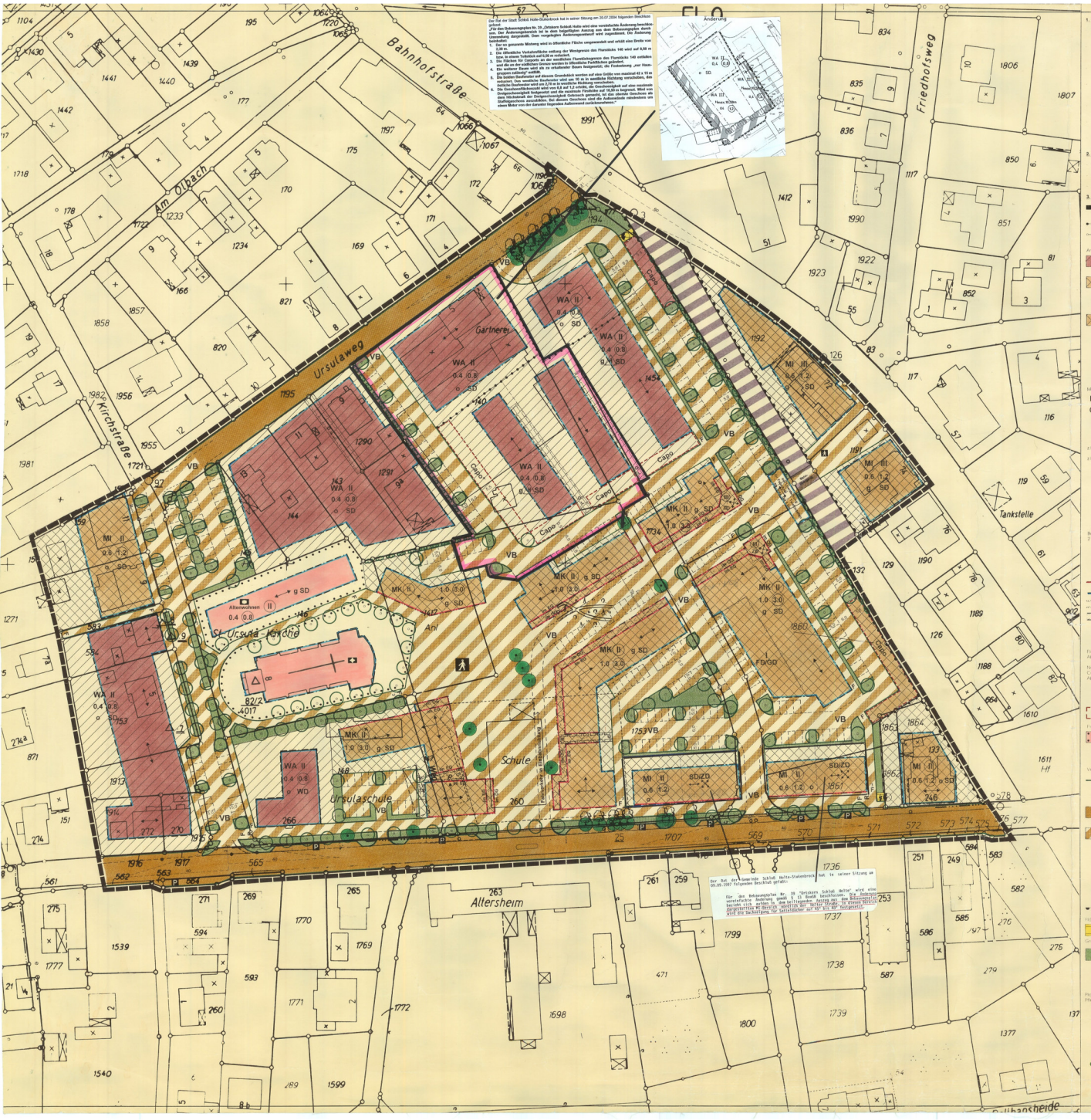


Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 folgenden Beschluß gefaßt:
„Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Ortskern Schloß Holte" wird eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung betrifft den Dachgestaltungsbereich. Dem vorgelegten Änderungsentwurf wird zugestimmt. Die Änderung beinhaltet:
1. Der zu gemischter Nutzung wird in öffentliche Fläche umgewandelt und erhält das Straßenbezeichnung „Ahl".
2. Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Westgrenze des Flurstücks 140 wird auf 8,50 m bzw. in einem Teilstück auf 6,50 m reduziert.
3. Die Fläche zwischen dem Flurstück 140 und dem Flurstückgrenze des Flurstücks 140 entfallen und die an den südlichen Grenzen werden in öffentliche Parkflächen gelegt.
4. Die mittlere Baureihe wird als zu erhaltender Baum festgesetzt; die Festsetzung „zur Hausgruppen zulässig" entfällt.
5. Die beiden Baufenster auf diesem Grundstück werden auf eine Größe von maximal 42 x 19 m vergrößert. Das südliche Baufenster wird um 10 m in westliche Richtung verschoben, das nördliche Baufenster wird um 3,75 m in westliche Richtung verschoben.
6. Die Geschoßflächenzahl wird von 0,8 auf 1,2 erhöht, die Grundflächenzahl auf eine maximale Größe von 0,6 und die Gebäudehöhe wird auf maximal 10,50 m begrenzt. Wird von dem Höchstmaß der Dachgeschoßzahl Gebrauch gemacht, ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Bei diesem Geschoss sind die Außenwände mindestens um einen Meter von der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen."

Der Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 05.09.2007 folgenden Beschluß gefaßt:
Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Ortskern Schloß Holte" wird eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Änderung betrifft den Dachgestaltungsbereich für Satteldächer. Dem vorgelegten Änderungsentwurf wird zugestimmt. Die Änderung beinhaltet:
Die Dachneigung für Satteldächer wird von 42 bis 48° festgesetzt.

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486)

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S.58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1996 (BGBl. I S.1251)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S.218/SGV NW 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666)

Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S.710)

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung mit textlichen und baugestalterischen Festsetzungen sowie Begründung

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen

Landschaftsplanerischer Begleitplan

3. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachform innerhalb des Baugebietes

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Nach § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) 6, 7. und 8 unzulässig

Nach § 1 (6) BauNVO ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) unzulässig

MK Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Nach § 1 (5) bzw. § 1 (6) 1 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 (2) 5 bzw. § 7 (3) 1 BauNVO nicht zulässig.
Sonstige Nutzungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Nach § 7 (4) 1 sind oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig

Nach § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen "Spielhalle", "Discothek", "Sex-Shops" und "Bordelle" unzulässig

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

MI II	Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse
0.6 (1.2)	Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
o SD	Bauweise / Dachform
	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
z.S. II	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
z.S. (II)	zwei Vollgeschosse zwingend
0.4	Grundflächenzahl
(0.8)	Geschoßflächenzahl

Die Traufhöhe der Hauptdächer der zwingend zweigeschossigen Gebäude im MK-Gebiet ist nur zwischen 6,8m und 7,7m zulässig, gemessen von OK fertige Erschließung bis zum Schnittpunkt der fertigen Außenwand (mit Putz) mit dem Dach.

Für den Durchgangsbereich an der Schnittlinie Bielefeld- Paderborn ist die Gebäudehöhe GH (ü) maximal 5,0 m zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 (2) 22 und (3 Bau NVO)

- o offene Bauweise
- g nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Durchgang: Mindestbreite 2,50 m, Mindesthöhe 3,0 m
- Anrampe: Mindestbreite 2,50 m, Mindestbreite der überdachten Fläche entsprechend in Skizze 2,50 m. Die Mindestbreite kann bis zu 0,30 m unterschritten werden, wenn diese Flächen an anderer Stelle dementsprechend vergrößert (Regelbreite).
- Firstrichtung für Haupt-Baukörper

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außer auf den mit den * gekennzeichneten Carportflächen unzulässig. Auf diesen Flächen sind jedoch nur Nebenanlagen zur Abschirmung des Gartenbereiches von den Verkehrsflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Carports nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig

Caparo Flächen für Carports (mit Zuordnungsbereichen zu den Baugebieten in der Planzeichnung, wenn diese nicht im Baugebiet selbst liegen)

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenwohnen)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- öffentliche Verkehrsfläche
- P öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- VB verkehrsberuhigter Bereich
- Diese Flächen sind Mischflächen für Fahrverkehr und Fußgänger sowie Fahrschwellen.
- Fußgängerbereich (Platz)
- F Fußweg
- R Radweg
- Bereich ohne Zu- und Abgang

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Elektrizität (Trafo)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche als Straßen- bzw. Wegebegleitgrün im verkehrsberuhigten Bereich

Die gesamten öffentlichen Grünflächen erhalten ein textliches Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Wegen der kleinen Flächen wird zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnungen auf die zeichnerische Darstellung verzichtet.

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind wirklichkeitsnah landschaftsgerecht vegetativen (Rasen, Blumen, Sträucher, Bäume) und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Hecken

Bindungen für Bepflanzungen sind für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- GL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Anbindung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Durchgang: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze / Mauer als Abschirmung der privaten Flächen

Sonstige Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Flächen für Bahnanlagen

4. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden

Bei Neubauten sind für die Gestaltung der Außenwände am Mi Gebiet zu der Hohle Straße und in roter Mit Gebäuden ausschließlich helle Putzgebäude zugelassen. Putzgebäude sind mit hellen Farben zu streichen.

Für untergeordnete Bauköperteile (z.B. Stützpfeiler der Anbauten) können Ausnahmen, die sich dem Gesamtkonzept anpassen, zugelassen werden.

Für die WA Gebiete und das Altenwohnen in geschlossener Bauweise ist die Gestaltung der Außenwände in einer Gebäudeseite dass Hellrötlich im Material und eine Farbe zulässig. Die später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Bei An- und Umbauten kann die Gestaltung der Außenwände der Bestandsbebauung angepaßt werden.

Dachformen / Dachneigung

Die Festsetzungen gelten für Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Es gilt der Einlauf im Bebauungsplan.

- SD Nur Satteldächer zulässig, Krüppelwalmdächer unzulässig. Die Dachneigung beträgt für die MI-Gebiete 48°, für die MI- und WA-Gebiete sowie für das Altenwohnen beträgt die Dachneigung mindestens 40° über höchstens 48°. Für zusammengerückte Gebäudegruppen ist jedoch nur eine Dachneigung zulässig.
- SD/ZD Nur Satteldächer oder Zeltdächer zulässig. MI, Caparo MI Hohle Str. Die Dachneigung beträgt für das Satteldach 48° oder für das Zeltdach max. 25°. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.
- ZD Nur Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt max. 25°.
- WD Nur Walmdach zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 40° über höchstens 48°
- FD/GD Flachdach mit geneigtem Dachabschluß. Die Mindesthöhe des geneigten Dachabschlusses beträgt 1,3 m, die Dachneigung mindestens 45° und höchstens 60°. Der geneigte Dachabschluß ist als Brüstung für die dahinterliegenden Dachterrassen auszubilden.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Baukörperlänge. Vom Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für die Satteldächer oder geneigte Dachabschlüsse sind nur Tondachziegel oder Betondachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen nach Mustervorlage zulässig.

Bei An- und Umbauten kann die Dacheindeckung der Bestandsbebauung angepaßt werden.

Dachüberstand

Dachüberstände sind nur bis maximal 0,3 m zulässig, rechtwinklig gemessen zwischen fertiger Außenwand (mit Putz) und unterem Sparrenende.
Das gilt nicht für Hauseingänge, Terrassen, Balkone und Loggien.

Einfriedungen / Eingrünungen

Die mit einem Zu- und Abgangsverbot festgesetzten Grundstücke entlang der Bahnlinie (Bielefeld - Paderborn sind zum Bahngelände hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun, einzufriedigen. Dieser Zaun ist auf gesamter Länge einheitlich auszubilden. Nördlich der Flurstücke 1864 und 1863 (Hohle Straße 246) sowie westlich des Flurstücks 1863 und 1862 sind zur Abschirmung die privaten Flächen flankierende Zäune auszuführen bzw. Mauern zu errichten, die mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Bei der Bepflanzung der privaten Gartenflächen, Eingrünung der Carports und Rankgerüste / Mauern sind nur heimische standortgerechte Pflanzen und Gehölze zulässig.

Werbeanlagen

Siehe "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen".

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen baugestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

6. Sonstige Darstellungen und Hinweise

- Maßkette (in m)
- Vorhandene Bebauung
- Sichtdreiecke: Die innerhalb der Schnittvierecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, deren Sichtbarkeit zwischen 0,8 und 2,5 m liegt, freizuhalten. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Schlußsteinsenden, Gelände ist ggf. abzutragen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodenordnungsfragen, Bielefeld, Tel.: 05215002950, Fax: 05215003039 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

In der vorbeireitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlastbelagerungen zu achten.

Es wird empfohlen

- daß während der Aushubtrennungsarbeiten, insbesondere im Bereich RKS 13/19 ein Gutachter für Altlastenverdachtsflächen zugegen ist.
- Die Übersichtskarte der Sondierungen ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- daß der anfallende Bodenaushub vorsorglich nicht in sensibel genutzten Bereichen wieder verwendet wird.
- daß der Bodenaushub um die Auffüllungsschwerpunkte RKS 15 sowie RKS 13/19 herum - das genaue Areal ist von der Altlastenunda zu bestimmen - auf eine Deponie zu verbringen ist.

Zur Trinkwasserversorgung wird das Plangebiet an das gemeindliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baustoffe zu trennen.

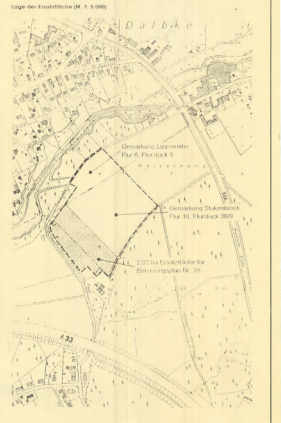
Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der Gehwegflächen in den Ankoden und in den Durchgängen werden durch Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer geregelt. Die Anlagenflächen und Durchgangsflächen können unbelastet werden. Als Nutzlast für die Deckenberechnung sind mind. 750 kg/qm anzunehmen.

Die Realisierung des geplanten Fußweg-Radweges ist nur möglich, wenn die Deutsche Bahn AG und das Eisenbahnbundesamt die Entlassung des neuen Bahnübergangs zugestimmt haben und das Planungsrecht nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) für die Änderung der Bahnanlagen vorliegt.

Nach § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes ist das Niederschlagswasser von Grundstücken wo Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortnah in ein Gewässer einzuleiten.
In dem mit dem Staatlichen Umweltamt Bielefeld am 15.12.1995 durchgeführten Abstimmungsgespräch wurde einvernehmlich festgestellt, daß für die Beseitigung der Niederschlagswässers in diesem Plangebiet § 51 a Abs. 4 LWG Anwendung findet, weil der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig groß ist. Das Plangebiet wird an eine vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wurde beim Bau den in der Nähe vorhandenen Regenwasserstraßen kann mit eingeleitet.

7. Ersatzmaßnahmen

Lage der Ersatzfläche (M. 1 : 5.000)



Größe des Plangebietes: 5,73 ha
Gemarkung: Schloß Holte

Flur: 9

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der § der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Katasterunterlage:
Kreis Gütersloh - Katasteramt

Bielefeld, den

Kataster-Amtsleiter

Rheda-Wiedenbrück, den

Kreisvermessungsdirektor

Kreis Gütersloh - Katasteramt

Gemäß Ratsbeschluß ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock vom 06.07.97 die Aufstellung beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.10.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemäß Beschluß des Rates vom 06.07.97 wurde gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.97 bekanntgemacht.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemäß Beschluß des Rates vom 06.07.97 wurde gem. § 3 (2) BauGB die Auslegung des Planentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 08.12.97 bis 09.01.98 einschließlich beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemäß Beschluß des Rates vom 06.07.97 wurde gem. § 3 (2) BauGB die Auslegung des Planentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 08.12.97 bis 09.01.98 einschließlich beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) von Rat der Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock am 27.02.98 als Satzung beschlossen worden.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemäß § 11 BauGB wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes durch Verfügung des Regierungspräsidenten

Detmold, den

Das Regierungspräsidium
im Auftrage

Dieser angezeigte Plan mit Begründung liegt gem. § 12 BauGB ab 24.4.98 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeitdauer der Auslegung sind am 16.4.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 29.4.98

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Der Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Schloß Holte-Stukenbrock, den

Gemeindedirektor

Gemeinde Schloß Holte - Stukenbrock

Bebauungsplan Nr. 39 "Ortskern Schloß Holte"

ARBEITSKARTE

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Norden

0 5 10 15 20 25 30m
Maßstab im Original 1 : 500

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld — Gerhardstraße 32
Telefon (0 52 03) 32 30 - 0 Telefax (0 52 03) 2 26 79