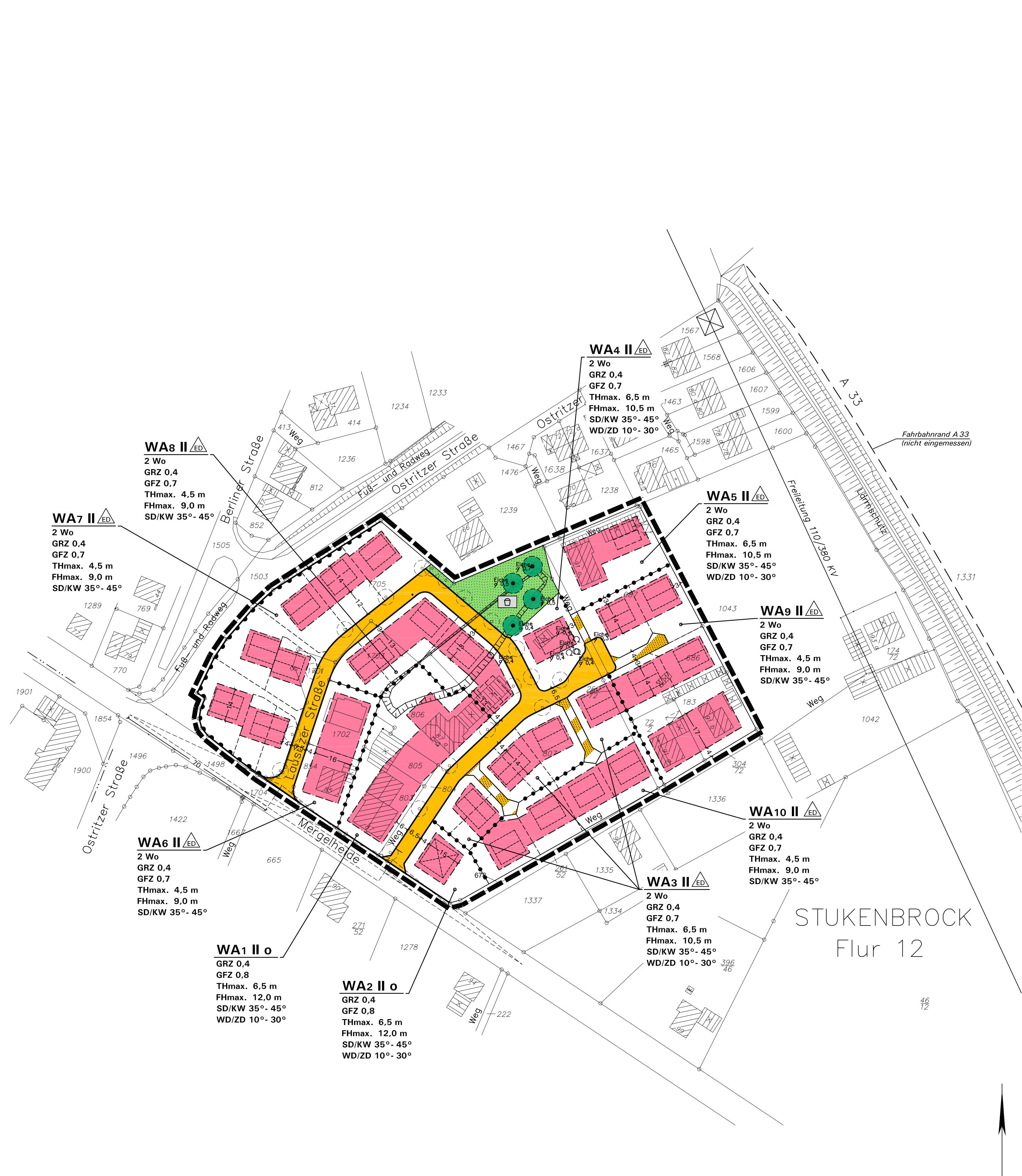


Stadt Schloß Holte - Stukenbrock

Bebauungsplan Nr. 45 "Mergelheide"



Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Hövelhof, den Vermessungsbüro Gödde
--

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 20.12.2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 22.03.2012 öffentlich bekanntgemacht worden. Aufgrund eines redaktionellen Fehlers ist dieser Beschluss am 05.04.2012 erneut öffentlich bekanntgemacht worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Beteiligung am 22.03.2012 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Auslegung im Rathaus</i> im Zeitraum vom 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2012 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 22.05.2012 durch den Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.06.2012 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 15.06.2012 bis 16.07.2012 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den Bürgermeister	Emtsute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 18.09.2012 durch den Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.10.2012 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a(3) BauGB vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am 19.02.2012 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 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 öffentlich gemäß § 10(3) BauGB mit der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedwem Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Schloß Holte-Stukenbrock, den Bürgermeister
--	---	--	---	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);
Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 936), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1 (Teilbereiche nach Nutzungsnamen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)
 - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten, siehe Text D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 - 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,7
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D.2.1
 - FHmax, ... m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
 - THmax, ... m Maximal zulässige Traufhöhe in Meter
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - o Offene Bauweise
 - o Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
 - 4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Bindungen für Beflagnungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflagnungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**
 - 6.1 Erhalt der Eichen im Bereich der Spielplätze gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB, siehe Text D.4.1
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 7.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe Text 3.2
 - 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - 7.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
 - SD, KW 35°-45°
 - WD, ZD 10°-30°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Gereinigtes Wohnhaus, Übernahme aus dem Lageplan (nicht eingemessen)
- Gepflanzte Neubauten mit vorgeschlagener Hauptflächrichtung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrößen (nicht verbindlich)
- Eingemessene Baumstandorte (Vermessungsbüro Gödde, Stand: 09/2011)
- Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum
- Vorgeschlagene Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum (nicht verbindlich)
- Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hauseingangsseite einschließlich angrenzender Schmalsteine und Verkehrsflächen = halboffentlicher Bereich entlang der vorderen Baugrenzen mit einem Abstand von i.d.R. 3-5 m zur öffentlichen Straße. Vgl. Prinzipziele mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
 - 2.1.1 Maximal zulässige Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First.
 - 2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe: Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schrittkarte der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - 2.3 Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenlag ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Stadt ggf. auf diese Wohnbezugs genommen werden.
 - 2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand: September 2011) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und § 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder**
 - 3.1 Einreichung nach § 2(3) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seillich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wählen (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortbezogenen Gehölen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist. In Vorgartengebieten können Garagen bzw. überdachte Stellplätze nur in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden.
 - 3.2 Sichtfelder: Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).
- Bindungen für Beflagnungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflagnungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**
 - 4.1 Erhalt des Baumbestands: Die zum Erhalt festgesetzten Eichen im Bereich des geplanten Spielplatzes sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002) und im Falle eines Abgangs gleichartig zu ersetzen.
- Verankerung und Retention des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers § 9(4) BauGB und § 1a LWG NW)**
 - 5.1 Verankerung- und Retention unverschmutzten Niederschlagswassers: Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuführen und über Mulden und flache Rigolen zu versickern. Hierzu sind entsprechende Verankerungs- und Retentionsräume auf den jeweiligen Grundstücken vorzuzulassen. Versickerungsmulden sind so zu dimensionieren, dass sie nur kurzzeitig unter Entlast stehen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden (siehe Text F.1.1).
- Zuordnung der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:**

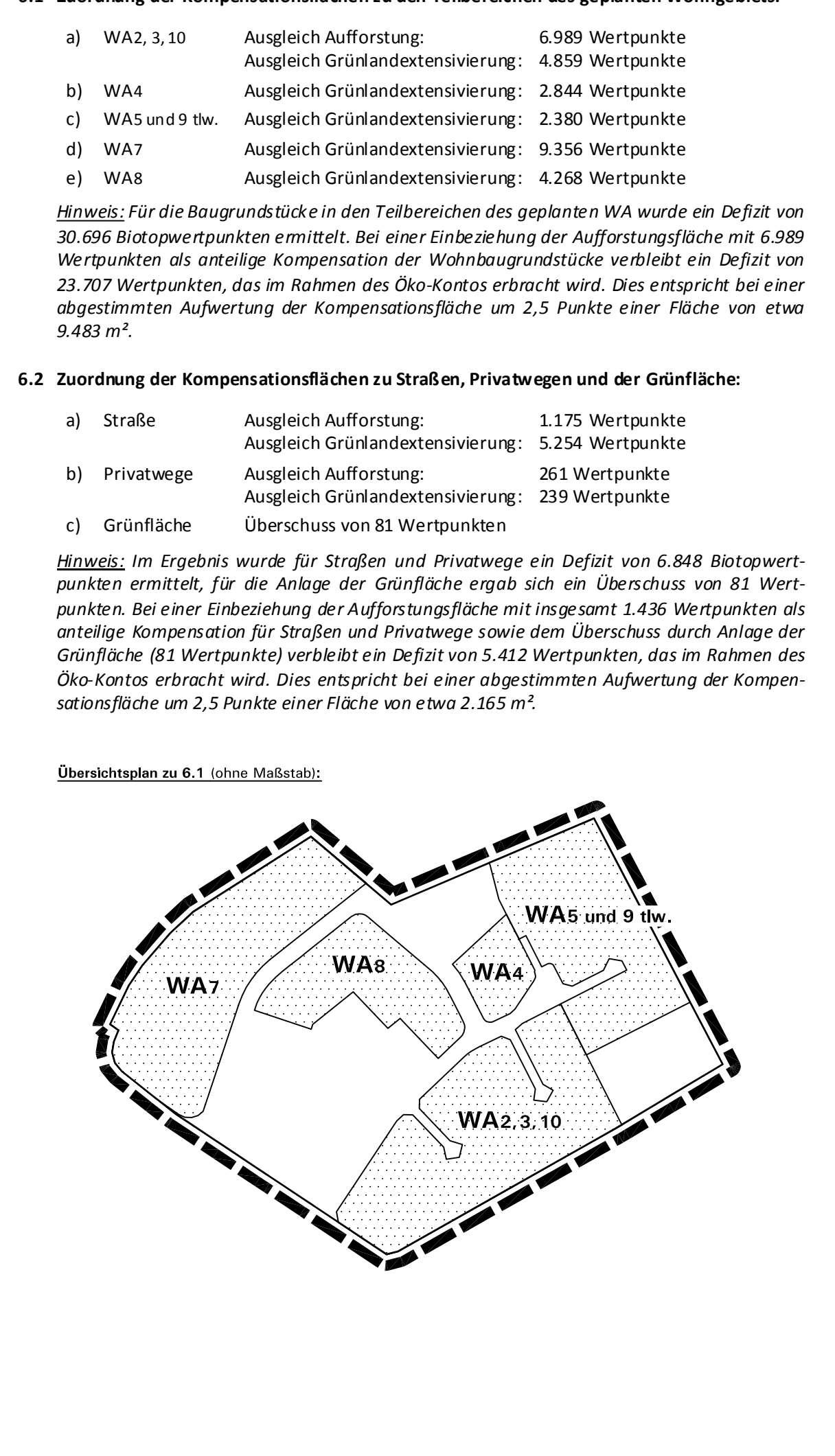
Das im Rahmen der Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“ ermittelte Defizit von 37.544 Biotopwertpunkten wird auf folgenden Flächen ausgeglichen:

 - **Erstaufzucht** in der Gemarkung Bornholte, Flur 5, Flurstücke 20 und 22 tw, mit einer Größe von 4.936 m² (siehe Übersichtskarte F.6.1). Die **naturschutzfachliche Wertsteigerung** der o.g. Aufzucht entspricht 8.425 Wertpunkten.
 - **Städtisches Öko-Konto im Bereich Holter Wald**: In einem Teilbereich des Flurstücks 181 in der Gemarkung Schloß Holte, Flur 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 100 ha soll auf einer Fläche von ca. 20.000 m² ein Ausgleich (Entwicklungsziel: Grünlandentwicklung) erfolgen. Auf dieser Fläche wird das verbleibende rechnerische Ausgleichsdefizit von 29.119 Biotopwertpunkten erbracht werden, was bei einer abgestimmten Aufwertung der Kompensationsfläche um 2,5 Punkte einer Fläche von etwa 11.648 m² entspricht (siehe Übersichtskarte F.6.1).

Die von der Stadt außerhalb des B-Plans Nr. 45 bereitgestellte **Aufzuchtfläche** wird den Neubäuflächen anteilig - nach dem von ihnen jeweils beanspruchten Teil der Waldfläche - wie folgt zugeordnet: 6.989 Wertpunkte für Wohnbauflächen, 1.175 Wertpunkte für Straßen und 201 Wertpunkte für den Privatweg. Das verbleibende Defizit wird anteilig dem städtischen Öko-Konto zugeordnet.
- Zuordnung der Kompensationsflächen zu den Teilbereichen des geplanten Wohngebietes:**
 - a) WA2, 3, 10 Ausgleich Aufzucht: 6.989 Wertpunkte
Ausgleich Grünlandextensivierung: 4.939 Wertpunkte
 - b) WA4 Ausgleich Grünlandextensivierung: 2.844 Wertpunkte
 - c) WA5 und 9 tw. Ausgleich Grünlandextensivierung: 2.380 Wertpunkte
 - d) WA7 Ausgleich Grünlandextensivierung: 9.356 Wertpunkte
 - e) WA8 Ausgleich Grünlandextensivierung: 4.268 Wertpunkte

Hinweis: Für die Baugrundstücke in den Teilbereichen des geplanten WA wurde ein Defizit von 30.696 Biotopwertpunkten ermittelt. Bei einer Einbeziehung der Aufzuchtfläche mit 6.989 Wertpunkten ist anteilige Kompensation der Wohnbaugrundstücke verbleibt ein Defizit von 23.707 Wertpunkten, das im Rahmen des Öko-Kontos erbracht wird. Dies entspricht bei einer abgestimmten Aufwertung der Kompensationsfläche um 2,5 Punkte einer Fläche von etwa 9.483 m².
- Zuordnung der Kompensationsflächen zu Straßen, Privatwegen und der Grünflächen:**
 - a) Straße Ausgleich Aufzucht: 1.175 Wertpunkte
Ausgleich Grünlandextensivierung: 5.354 Wertpunkte
 - b) Privatwege Ausgleich Aufzucht: 261 Wertpunkte
Ausgleich Grünlandextensivierung: 239 Wertpunkte
 - c) Grünfläche Überschuss von 81 Wertpunkten

Hinweis: Im Ergebnis wurde für Straßen und Privatwege ein Defizit von 6.888 Biotopwertpunkten ermittelt, für die Anlage der Grünfläche ergab sich ein Überschuss von 81 Wertpunkten. Bei einer Einbeziehung der Aufzuchtfläche mit insgesamt 1.436 Wertpunkten als anteilige Kompensation für Straßen und Privatwege sowie dem Überschuss durch Anlage der Grünfläche (81 Wertpunkte) verbleibt ein Defizit von 5.412 Wertpunkten, das im Rahmen des Öko-Kontos erbracht wird. Dies entspricht bei einer abgestimmten Aufwertung der Kompensationsfläche um 2,5 Punkte einer Fläche von etwa 2.165 m².



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

- Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Beflagnungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1, 3 BauGB)**
 - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: In den Teilbauflächen des WA sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - a) Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte die Dachformen Sattel-, Krüppelwaln-, Waln- und Zeltdach jeweils mit einseitigen Dachneigungen.
 - b) Bei Nebengebäuden, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
 - a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
 - b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggen) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - d) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - 1.3 Dacheindeckungen: Für Hauptdächer ab 22° Dachneigung sind folgende Dacheindeckungen zulässig:
 - a) Tonziegel oder Betondecksteine in roten Brauneisen-Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
 - b) Allgemein gilt: Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
 - 1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen nach 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.
 - 1.5 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschosshöhe) darf maximal 0,5 m über der Höhenfestsetzung nach § 18 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO definierten Sockelhöhe betragen.
 - 1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestaltungsrechtlichen Grundrissen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachbänke, Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einheitlichen Architekturkonzepten zugelassen werden.
 - 1.7 Einfriedigungen: Einfriedigungen sind als standortgerechte Laubbäume zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. In Vorgärten (siehe Prinzipziele unter C) sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einseits, der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländehöhe zulässig. Geeignete Arten sind z.B. Hainbuche, Feuerdorn, Weißdorn, Liguster oder Buchsbaum.
 - 1.8 Sammelstellplätze: Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem standortbezogenen Laubbau (Hochstamm) wie Eiche, Eberesche etc. mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen; die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen.
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
 - 2. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
 - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
 - Zwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

- Verankerung und Retention anfallenden Niederschlagswassers:**

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächennässe nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächennässe dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Bei der Wahl und Gestaltung der privaten Verankerungs- und Retentionsmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock plant, unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Straßenverkehrsfläche über straßenbegleitende flache Rigolen oder versickerungsfähige Pflaster zu versickern. Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Abstimmung der Grundstücksfahrten zwingend erforderlich. Im Bereich der Privatwege ist eine Befestigung mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke o.ä. vorgesehen.
- Immissionsschutz:**

Nördöstlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Autobahn A33. In Anlehnung an die vom LANUV im Jahr 2010 durchgeführte **Korberung** von Geräuschen wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet voraussichtlich die **Orientierungswerte** nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im WA von 45 (dB(A)) nicht eingehalten werden. Für die Zukunft ist anzunehmen, dass durch den Lückenschluss der Autobahn die Zahl der Verkehrsbewegungen zukünftig steigen wird. Daher werden für den östlichen Teil des Plangebiets ergänzende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes und der architektonischen Selbsthilfe angelegt, d.h. Lärmschutz durch Stellung und Gestaltung der Gebäude sowie die Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) auf den lärmbegünstigten Gebäudeseiten.
- Ökologische Belange:**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.V. standortbezogenen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.

Die extensive Begrünung von Flächenstreu- bis städtischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgeräten ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gewässerbau, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Auflage:** Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Unterer Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Versorgungseinheiten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Hausanschlussleitungen des Versorgungsträgers E.ON Westfalen Weser AG. Eine Übersichtskarte mit den vorhandenen Leitungen kann im FB Wirtschaft und Stadtentwicklung eingesehen werden. Erarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind dem Service Regional Süd Lage (05232/9536-3522) wenigstens 8 Tage vor dem Beginn mitzuteilen.

STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „MERGELHEIDE“

