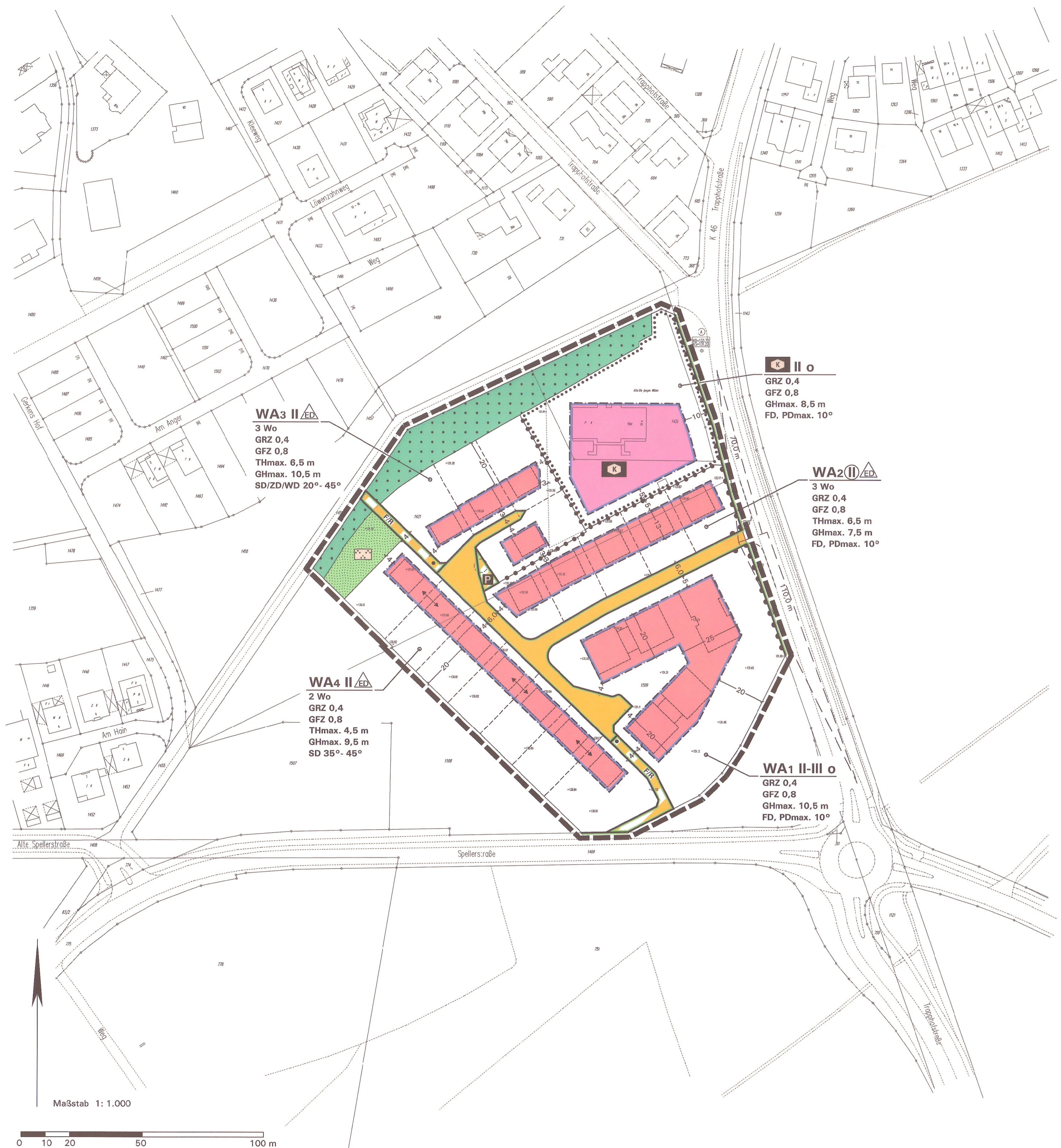


STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "Trapphofstraße"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen



A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3424);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. z. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**, s. textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungs-vorgaben gegliedert
 - Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**, z. B. maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2
 - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**, Zweckbestimmung Kindergarten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, z. B. a) Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse b) Zwingend, hier 2 Vollgeschosse c) Mindestmaß 2 Vollgeschosse und Höchstmaß 3 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung D.2.1 a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 6,5 m b) Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, hier z. B. 9,5 m
- Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - Offene Bauweise
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Hauptfächerung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach**
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Ver-kehrsräumen besonderer Zweckbestimmung**
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich**
 - Stellplatzfläche, öffentlich**
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrs-flächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage und Ortsrandeigrünung (Spielgeräte zulässig)**
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)**
 - Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**, siehe Textliche Festsetzung D 3.3
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben oder unterschiedlicher Nutzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)**
 - Maßangaben in Meter, z. B. 4,0 m**
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
 - Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung ge-mäß Pläneintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1**
 - Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45°
 - Satteldach, Zehldach, Walmdach (SD, ZD, WD) mit einer Dachneigung von 20° bis 45°
 - Pultdach (PD) mit einer Dachneigung bis maximal 10°
 - Flachdach (FD)

Planunterlage	
SD 35° - 45° SD/WD 20° - 45° PDmax. 10° FD	Die Planunterlage entspricht den Anfor-derungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990, sind die Planunterlagen im be-zielten Bereich: 25.01.19 (bezi. Planz. Bescheinigung) 25.01.19 (bezi. Planz. Bescheinigung)
Verl. den 25.01.2019	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Vermessungsbüro Rötter	

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnennern
- Eingemessene Höhenpunkte in Meter über NN, Vermessungsbüro Rötter
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zu-ordnung im Rahmen der Planrealisierung)
- Vorgeschlagene Baumstandorte (unverbindlich)
- Durchfahrtsperre/Sperrringposten, der genaue Standort ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 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 **Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA2, WA3, WA4 mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
a) **Teilflächen WA2 und WA3:** Zulässig sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.
b) **Teilflächen WA4:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA4 und der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten). Als oberer Abschluss (s. maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zehldach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach) bzw. bei Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.
2.1.1 **Maximal zulässige Gesamthöhe:** Die maximal zulässigen Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA4 und der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten). Als oberer Abschluss (s. maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zehldach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach) bzw. bei Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.
2.1.2 **Maximal zulässige Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhen in Meter über Bezugspunkt bei Satteldächern und Flachdächern ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA2, WA3 und WA4. Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
2.1.3 **Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittels der Höhe der zwei Grundstücksbezugspunkte mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsrinne; Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichtwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Weghöhe Bezug genommen werden.

3. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 **Überschreitung der Baugrenzen:** Überschreitungen der Baugrenzen zum Wohngarten sind als Befreiung in allen Teilbereichen für untergeordnete Bauteile wie z. B. Terrassenüberdachungen nach Abstimmung zulässig.
3.2 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carpools):** Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens ein 1,0 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortbezogenen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist. Im Vorgartenbereich müssen Garagen/Carpools und Abstellgebäude einen seitlichen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
3.3 **Sichtfelder:** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 **Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterhalb, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).**

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 **Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:**
a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschosebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) **Alle über der Traufe angeordneten Dachaufbauten oder Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gasse in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengerichtet. Vom Organs ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortorgans: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
d) **Die Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
e) **Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat-Gloss, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
f) **Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:** Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen. Bei Flachdächern und fach geneigten Dächern mit einer Neigung bis 21° von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carpools dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

2. Gestaltungs- und Befreiungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4-5 BauO NRW)

2.1 **Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen** sind mit mindestens 1 standortgerechten oder heimischen Laubbaum wie Eiche oder Obereiche mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen; die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Sofern die Stellplätze an vorhandene Bäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume angrenzen, können diese angerechnet werden.

3. Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) in allen Teilflächen des WA darf maximal 0,5 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.2.1.3) betragen.

4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

5. Gestaltungs- und Befreiungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4-5 BauO NRW)

2.1 **Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen** sind mit mindestens 1 standortgerechten oder heimischen Laubbaum wie Eiche oder Obereiche mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen; die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Sofern die Stellplätze an vorhandene Bäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume angrenzen, können diese angerechnet werden.

2.2 Zufahrten und Stellplatzanlagen:

- a) Im WA2, WA3 und WA4 darf je Baugrundstück eine Zufahrt mit maximal 4 m Breite angelegt werden; alle Stellplätze auf dem Baugrundstück sind über diese Zufahrt zu erschließen. Bei Eckgrundstücken kann eine zusätzliche Zufahrt mit maximal 4 m Breite als Abweichung zugelassen werden. Zusätzliche Stellplätze mit weiten direkten Zufahrten bzw. mit direkter Anbindung an die Planstraße („Senkrecht-Aufstellung“) sind nicht zulässig.
b) Im WA1 sind alle Stellplätze (Einzelstellplätze und Sammelanlagen) durch gemeinsame Zufahrten für mehrere Stellplätze mit maximal 6 m Breite an die Planstraße anzubinden. Stellplätze mit direkter Anbindung an die Planstraße („Senkrecht-Aufstellung“) einzeln oder in Reihen sind nicht zulässig; als Abweichung können jedoch Stellplätze für Sonderzwecke (z. B. Stellplätze für Menschen mit Behinderungen) mit direkter Anbindung an die Planstraße zugelassen werden.

2.3 Einfriedigungen:

a) **Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche** sind nur mit folgenden Materialien möglich: Labende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m, außer in Vorgärten. Die Heckenplanungen müssen mindestens 0,50 m (Stammfuß) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt sein. Zäune sind unsichtbar in die Hecken zu integrieren. Die Hecken können in Kombination mit Natur- oder Kunststein sowie Betonwänden, Mauern oder Gittersteinkörben in weißen bis anthrazit Farbtönen und einer Höhe von 1,80 m unterbrochen werden. Flechtzaunelemente aus Holz oder Kunststoff sind unzulässig. Die Außenkanten von Trockenmauern müssen mindestens 0,3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zur Gartenseite, bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzenreihen, sind Kombinationen mit Draht-, Holz- und Kunststoffgeflecht möglich. Die Grundstücke entlang des Waldes müssen mit einer mindestens 1 Meter hohen Einfriedung entlang des Waldes versehen werden.
b) **In Vorgärten** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeebene zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.3, diese Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten). Die Grundstücksflächen des WA2 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelten nicht als Vorgartenbereich.

c) **Artenvorschläge** für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotdorn, Fekohlorn. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecke-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

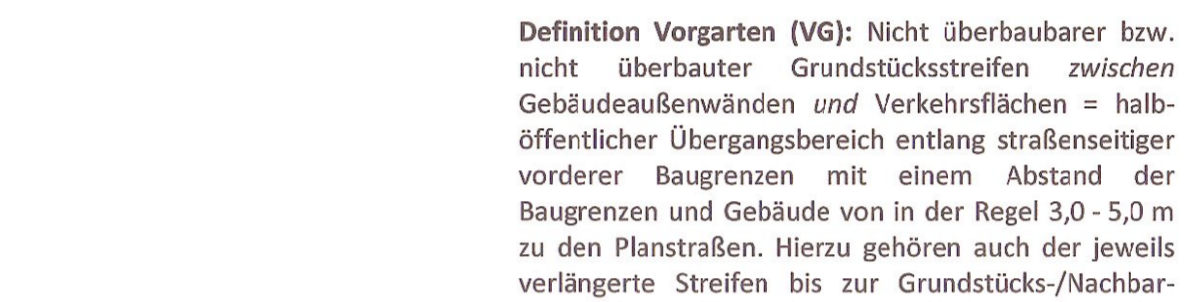
3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

a) Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock erstellt eine Gestaltungsbroschüre für das Plangebiet in der die baugestalterischen Festsetzungen erläutert und weitere Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie der Freiflächen aufgenommen werden. Diese Inhalte werden Vertragsinhalte des Grundstückskaufvertrags.
b) Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
c) **Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** richten sich nach § 73 BauO NRW.
d) **Zweifelhandlungen** gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 66 BauNVO sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Definition Vorgarten (VG):

Nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorgartener Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,0 - 5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Siderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)



F. Hinweise zur Beachtung

1. **Brandchutz, Löschwasserarmut:** Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt „Brandschutz in der Baulandplanung“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

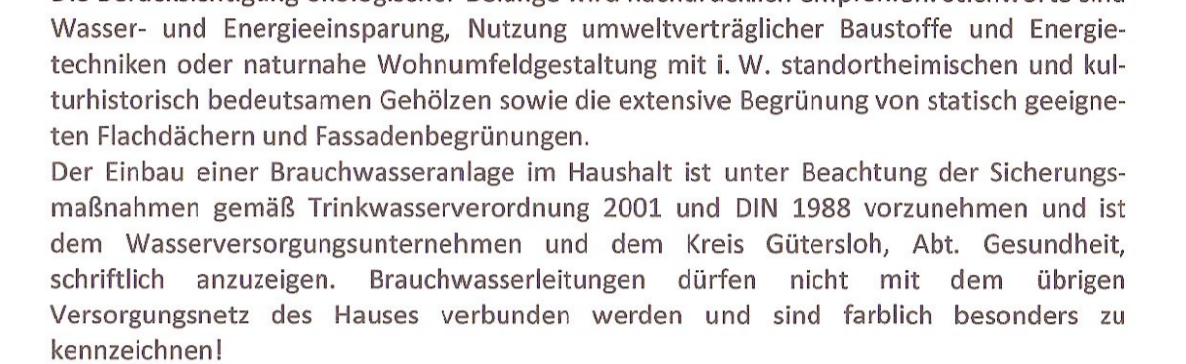
2. **Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschichten eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht ausdrücklich im Entwässerungskonzept genehmigt worden ist.

3. **Altlasten, Kampfmittel:** Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmitellfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitell ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen; die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

4. **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 LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energie-techniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

6. **Kompensationsbedarf und -fläche:** Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdéfizit von -26.950 Biotopwertpunkten bewertet. Dieses Defizit soll über die Kompensationsfläche in der Gemarkung Hөөhelfur, Flur 4, Flurstück 134 des städtischen Ökotoons ausgeglichen werden. Auf dieser Fläche wurden Streubiotopwiesen, Bänke und Feuchtwiesen zum Ausgleich des Defizits angelegt.



Lage der externen Kompensationsfläche: Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Hөөhelfur, Flur 4, Flurstück 134

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte S, ohne Maßstab

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Ergänzende Beteiligung gemäß § 4e(3) Satz 4 BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 26.09.2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 08.03.2018 ortsbekannt gemacht worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den 23.01.2019 Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister Ratmitglied	Nach ortsbekannter öffentlicher Bekanntmachung am 08.03.2018 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Auslegung im Rathaus vom 12.03.2018 bis 10.04.2018 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2018 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 23.01.2019 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 08.03.2018 durch den Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock Nach ortsbekannter öffentlicher Bekanntmachung am 30.05.2018 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 08.06.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausliegen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 23.01.2019 Bürgermeister	Zum geänderten/ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplans wurden gemäß § 4e(3) Satz 4 BauGB die von der Änderung/ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.08.2018 bis zum 28.08.2018 beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 23.01.2019 Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister Ratmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am 26.09.2017 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 23.01.2019 Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister Ratmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 26.09.2017 ortsbekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10e(1) 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 04.02.2019 Bürgermeister

STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 47
„Trapphofstraße“

Gemarkung Stukenbrock, Flur 13
Übersichtskarte: 1:10.000

Maßstab Plankarte: 1:1.000
Planformat: 119 cm x 80 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tschmann Schroten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2018
Gezeichnet: PT
Bearbeitet: Ho, Ti