STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "Fichtenbrink-Nord"

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
20.07.21 (bzgl. Flurstücksnachweis) 20.07.20 (bzgl. Bebauung)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist – i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Date) als Bestandteil dieses Bebauungsplans – geometrisch eindeutig.

Verl, den 20.06.2021
Vermessungsbüro Röttger

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § § 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) 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 *17.12.2019* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *19.12.2019* ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den 30.06.2021 im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *05.03.2020* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i. V. m. § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Auslegung der Planunterlagen vom *13.03.2020* bis *03.04.2020*. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *11.03.2020* gemäß § 13b i.V.m. § 4(1) BauGB beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 30.06.2021 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *01.10.2020* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB vom *09.10.2020* bis *19.11.2020* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *07.10.2020* gemäß § 13b i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 30.06.2021 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *26.02.2021* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom *05.03.2021* bis *26.03.2021* erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *03.03.2021* gemäß § 4a(3) BauGB erneut beteiligt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 30.06.2021 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am *27.04.2021* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 30.06.2021 im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 01.06.2021 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 der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Schloß Holte-Stukenbrock, den 01.06.2021 Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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 zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA

4 Wo
2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

THmax. 4,8 m

GHmax. 9,5 m

o
ED

SD 35°- 45°

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA_1 und WA_2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2, hier
- maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude im WA1
- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im WA2

2. 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 Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- **Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) als Höchstmaß, hier z. B. 4,8 m
- **Zulässige Gesamthöhe** (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) als Höchstmaß, hier z. B. 9,5 m

3. Bauweise: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach, Abweichungen +/- 3° zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Stellplatzfläche, öffentlich

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, hier:
Regenrückhaltebecken (siehe auch F. Hinweise zur Beachtung, Punkt 2)

6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

7. Anpflanzungsmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen in dem festgesetzten Grundstücksstreifen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D 3.3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßangaben in Meter, z. B. 4 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper im WA mit zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
Satteldach (SD) mit zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: 35° bis 45°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des Geländes

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Gebäude und mögliche Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplantes Regenrückhaltebecken

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Teilflächen WA_1 und WA_2:
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA_1 und WA_2 mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) **Teilfläche WA_1:** Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und bei Reihenhauseinheiten 1 Wohnung je Reihenhauseinheit.

b) **Teilfläche WA_2:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte.

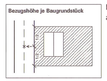
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

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 WA_1 und WA_2.

2.1.1 Maximal zulässige Gesamthöhe: Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Gesamthöhe**) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach) bzw. die Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus.

2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe bei Steildächern: Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück in den Teilflächen des WA:
Oberkante Fahrbahnmitte der Planstraße, die zur Erschließung bestimmt ist (= OK fertige Planstraße entlang der Straßengradiente), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks (vgl. Prinzipskizze). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Stadt ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.



Prinzipskizze (sinngemäß anwendbar für Grundstücksanschlüsse an die Planstraße mit einem privaten Stichweg):

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in den Teilflächen WA_1, WA_2:
Überschreitungen der Baugrenzen zum Wohngarten für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen) sind als Befreiung in allen Teilbereichen des WA nach Abstimmung zulässig.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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 standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Im Vorgartenbereich müssen Garagen/Carports 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. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzvorgabe „Hausbaum" entlang des Gebietsrands in den Teilflächen WA_1, WA_2: In dem durch Planzeichen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze gekennzeichneten Randstreifen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) oder ein Obstbaum fachgerecht anzupflanzen.

5. Sonstige Festsetzungen

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

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper:
Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper in Teilflächen WA_1 ergibt sich jeweils aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in den Teilflächen WA_1, WA_2:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein 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 angeordneten **Dachaufbauten** oder **Bauteile** wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** 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 Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

d) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

e) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel 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: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidennatt-Glasur, 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 flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis 21° von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports 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.

1.3 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.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:
Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten Laubbaum 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 angrenzen, die erhalten werden, können diese angerechnet werden.

2.2 Zufahrten und Stellplatzanlagen:

a) 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.

b) Im WA2 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 weiteren direkten Zufahrten bzw. mit direkter Anbindung an die Planstraße („Senkrecht-Aufstellung") sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen:

a) **Einfriedungen** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit folgenden Materialien möglich: Lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m, außer in Vorgärten. Die Heckenpflanzungen 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- und 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 Garteninnenseite, bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen, sind Kombinationen mit Draht-, Holz und Kunststoffgeflecht möglich.

b) **In Vorgärten** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt E.3, diese Vorschrift b) gilt nicht für *Wohngärten*).

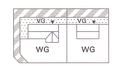
c) **Artenvorschläge** für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock empfohlen.

a) **Abweichungen** von Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

b) **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer 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 (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

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

F. Hinweise zur Beachtung

1. Brandschutz, Löschwassermenge:

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** (= mind. 96 m³ für die Dauer von 2 Stunden) ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen.

Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mind. 10 t sowie einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t zu bemessen.

Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs kann – je nach Gebäudeerreichung – der Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr sowie ggf. hierfür benötigte Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich werden. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

Das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" 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 Kellergeschosse 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.

Das auf den Grundstücken und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle im Straßenraum gesammelt und in dieses Becken eingeleitet. Das **Regenrückhaltebecken** wird nach DWA A117 zunächst für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis mit einem Drosselabfluss von 5 l/(s*ha). bemessen. Das maximal erforderliche Rückhaltevolumen für dieses Ereignis beträgt ca. 250 m³ und wird nach einer Regendauer von 180 Minuten erreicht. Für den Überflutungsnachweis hat das Ing.-Büro mit einem 30-jährlichen Ereignis gerechnet, hier ist ein Rückhaltevolumen von ca. 400 m³ erforderlich. Mit umlaufend 3,0 m Grenzabstand und einer Beckentiefe von 1,0 m stehen auf dem dafür vorgesehenen Grundstück ca. 410 m³ Speichervolumen zur Verfügung. Mit diesem Volumen ist auch der Überflutungsnachweis erbracht. Der maximale Drosselabfluss für das Plangebiet beträgt in beiden Fällen 5,32 l/s. Das Regenrückhaltebecken wird durch einen teilweise verrohrten Graben über das Flurstück 1600 an den weiteren Verlauf des Flößgraben angeschlossen.

3. Trinkwasser:

Obwohl im Bereich des Plangebiets und im gesamten weiteren Umfeld ein öffentliches Trinkwassernetz besteht, wird eine Vielzahl von Haushalten im Umfeld des Plangebiets noch über eigene Brunnen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Es liegen dort teilweise geringe diffuse Belastungen mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen im Grundwasser vor. Daher ist die Benutzung privater Brunnen zu Trinkwasserzwecken im gesamten Plangebiet nicht gestattet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Sollten im Plangebiet einzelne Gebäude darüber hinaus Brunnen oder Regenwassersternen für die Brauchwasserversorgung (z.B. für Toilettenspülung/Waschmaschine) nutzen wollen, so sind diese bei der Abteilung Gesundheit und dem öffentlichen Wasserversorger anzuzeigen.

4. 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. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

5. 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

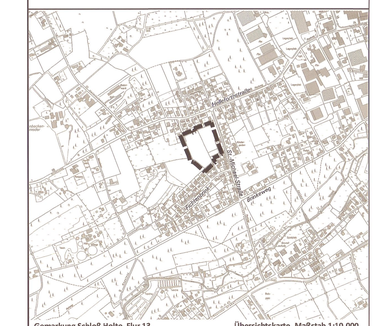
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK:

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„Fichtenbrink-Nord"



Gemarkung Schloß Holte, Flur 13 **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 117 cm x 75 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Planungsstand:
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**Satzung April 2021** Gezeichnet: Pr, Be Bearbeitet: Ho, Ti, Be

048-Satzung-20210401.dwg