

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
 und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

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

- WA 1/ WA 2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest-/Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 6)
- 2 Wo Beschränkungen der Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2)
- 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- TH zulässige maximale Traufhöhe in Metern gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3)
- FH zulässige maximale Firsthöhe in Metern gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 4)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

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

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 10)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Bemaßung
- Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

II. Textliche Festsetzungen

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

- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA 1 und WA 2 unzulässig.
- Je Einzel- und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut (First).
- Als der maßgeblich untere Bezugspunkt gilt eine Höhe von 20 cm oberhalb der Baustraße oder die Höhe der bestehenden Straße der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstücks.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

- Dachform: Im WA 1 sind ausschließlich Sattel- und Zeltächer zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung 25 - 45°.
- Dachaufbauten Im WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten nur bis 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Pro Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücksflächen 1,5 Stellplätze zu schaffen.
- Garagen und Carport sind mit einem Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen an der Frontseite des jeweiligen Grundstücks zu errichten. Zu den privaten Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zusammenhängend zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche darf auf einer Breite von 6,00m unterbrochen werden.

Artenliste (beispielhaft)

Sträucher:	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Weißdorn			

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Aus stadtgestalterischen Gründen, zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist der nicht versiegelte Vorgartenbereich (also nach Abzug von Wegen und Stellplätzen) als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel zulässig. Dabei sind die mineralischen Feststoffe mit Bepflanzung wie z.B. Sukkulenten, Stauden oder Gräsern zu durchmischen. In den Vegetationsflächen dürfen nur offeneporige, wasserundurchlässige Materialien verwendet werden. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/591-8961, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

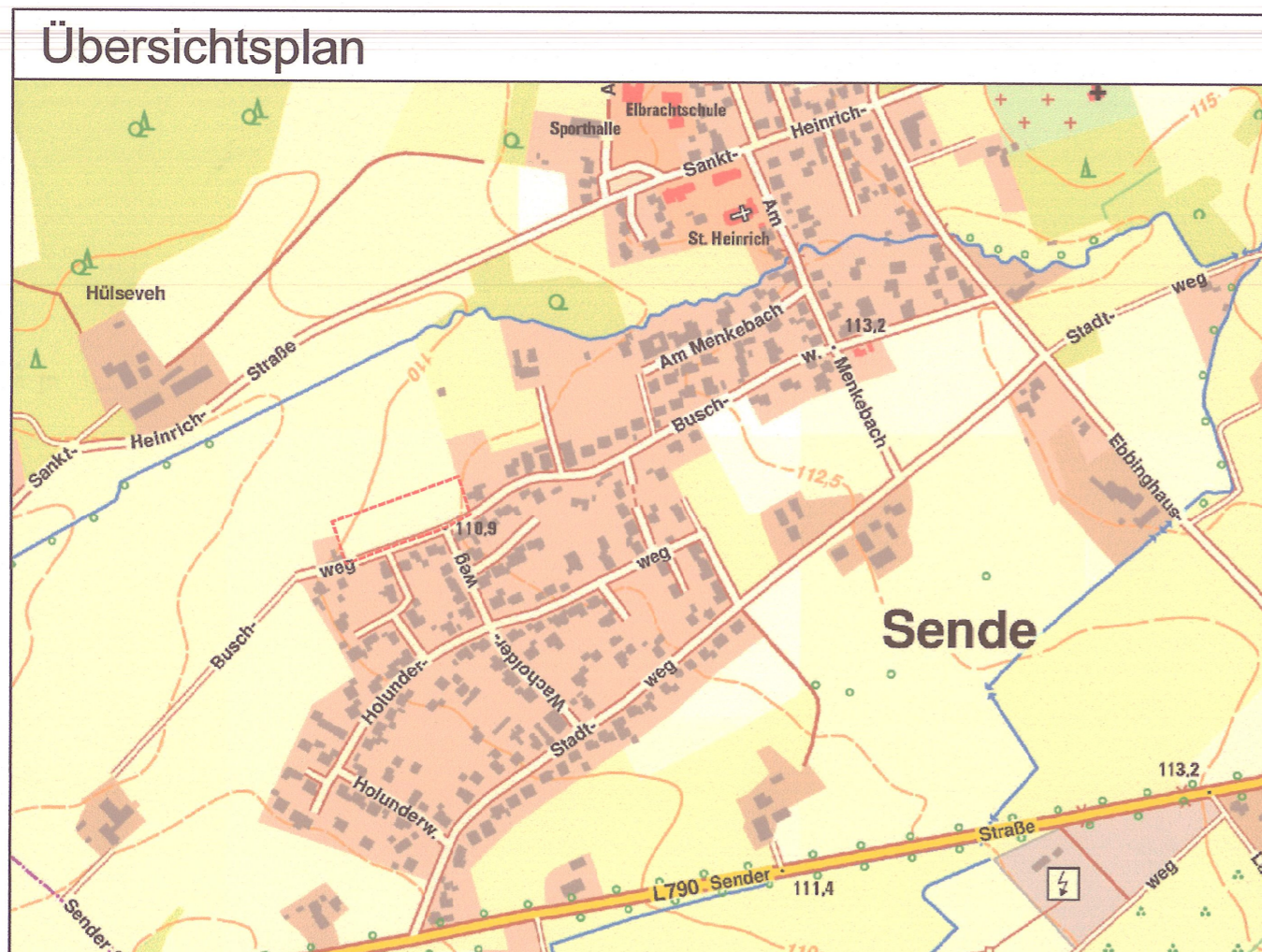
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Hinweis	Planunterlage	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.12.2021 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 10.03.2021 (bzgl. Bebauung) 22.11.2021 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.12.2021 Bürgermeister	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. Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Vorentwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 23.03.2021 durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.2021 hat der Plan-Vorentwurf mit dem Vorentwurf der Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 09.04.2021 bis 03.05.2021 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.12.2021 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 29.06.2021 durch den Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.07.2021 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.12.2021 Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock gemäß § 10 (1) BauGB am 14.09.2021 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 08.12.2021 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 16.11.2021 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 10a 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 08.12.2021 Bürgermeister



10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		
Änderungen		
	Datum	Projektl./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
-----	106-005-00-B4-01-00-00

Satzungsfassung

Der Auftraggeber : Stadt Schloß Holte-Stukenbrock Rathausstraße 2 33758 Schloß Holte-Stukenbrock		
---	--	--

Plotname 106-005-00-B4-01-00-00.pdf Datum 12.10.2021 Blattgröße 1,78 0,717,059 Projektleiter: Ca gez.: Va	Auftraggeber Stadt Schloß Holte-Stukenbrock Rathausstraße 2 33758 Schloß Holte-Stukenbrock
--	---

Maßstab 1:1.000	Projekt Bebauungsplan Nr. 50 "Buschweg"
-----------------	---

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB
--	--

HOFFMANN & STAKEMEIER **INGENIEURE**
GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50