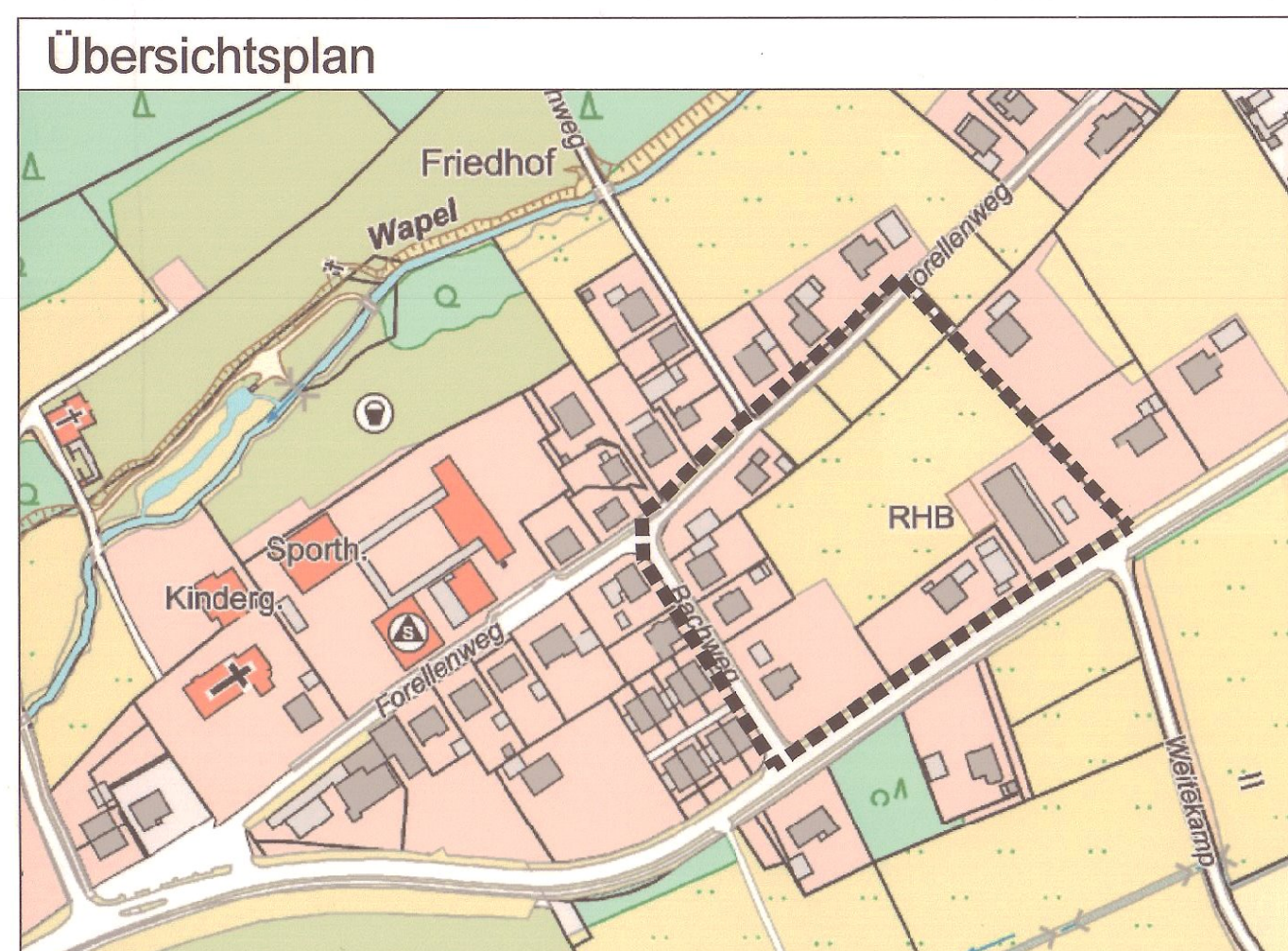


Verfahrensvermerke

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.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichen-Verordnung 1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 17.03.2022 (bzgl. Bebauung) 17.03.2022 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock am 17.12.2019 beschlossen worden. Schloß Holte-Stukenbrock, den 07.12.2022 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 17.03.2021 durch den Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.2021 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 02.03.2021 bis 02.03.2021 öffentlich ausgelegt. * Übertragung des Entscheidungsbefugnis aufgrund der epidemischen Lage bis 27.03.2021 Schloß Holte-Stukenbrock, den 07.12.2022 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls zur öffentlichen Auslegung, mit Beschlussfassung vom 23.06.2021 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 02.03.2021 bis 02.03.2021 öffentlich ausgelegt. Schloß Holte-Stukenbrock, den 07.12.2022 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 17.12.2019 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Schloß Holte-Stukenbrock, den 07.12.2022 Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 17.12.2019 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 31.01.2023 Bürgermeister



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
und Abgrenzungen 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** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1)
 - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 6)
 - z.B. 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
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - vorhandene Bebauung
 - Vorschlag Grundstücksteilung
 - Bemaßung
 - Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - zu beseitigendes Gebäude
 - Straßenaufteilung informell

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Einzelhaus sind je nach Festsetzung 2 oder 5 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: Es sind ausschließlich Sattel- und Zeltdächer zulässig.
 - Dachneigung: Eine Dachneigung von 25 bis 45° ist zulässig.
 - Dachaufbauten sind 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 5m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen an der Frontseite des jeweiligen Grundstücks zu errichten. Zu den privaten Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.
 - Die versiegelten Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege etc. sind versickerungsfähig (z.B. Okopflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
- 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 offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zur Durchgrünung des Plangebiets sind je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub-/Obstbaum (STU mind. 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Wegen der hohen mittleren höchsten Grundwasserstände von 108m NHN m Osten und 107m NHN im Westen sind nur flache Versickerungsanlagen mit Versickerung über die belebte Bodenzone bei einer derzeitigen Geländehöhe von 109,20m NHN möglich.

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, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.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. 3786), 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.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			
Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:		
-----	106-006-00-B4-01-00-00		

Satzungsfassung

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

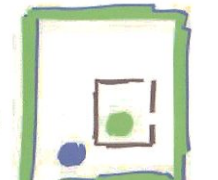
Plotname 106-006-00-B4-01-00-00.pdf
Datum 10.01.2022
Blattgröße 1178 x 978 / 0.39
Projektleiter: Ca. gez.: Va

Maßstab 1:1.000

Projekt Bebauungsplan Nr. 51 "Bachweg"

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