

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet - WA
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GHmax 10,0m maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 10,0m
 - THmax 4,5m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,5m
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 2WE Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden als Höchstmaß, z.B. max. zwei
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -
 - Sichtdreiecke
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
 - 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Lärmschutz
 - 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 89 BauO NRW 2018)**
 - Gebäudelängsachse/Hauptausrichtung der Gebäude
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
 - WD Walmdach
 - SD Satteldach
 - 10. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist,
 das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3093) geändert worden ist,
 §§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 425), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 168),
 die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 886), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -
 gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
 1. Garfellenbetriebe,
 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
 gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Es sind maximale Gebäudehöhen (GHmax) gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

Oberer Höhen-Bezugspunkt:
 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach
- Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

Untere Höhen-Bezugspunkte:
 Oberkante Fahrbahnhaut der Planstraße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK = fertige Planstraße entlang der Straßengradienten), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks. 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.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB i.V.m. § 19 (4) und 23 (3) BauNVO

3.1 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1,0 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen).
 Der durch den seitlichen Abstand entstehende Zwischenraum ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder die dortige Fassade mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig zulässig.
 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen durch Tiefgaragen gemäß § 23 (3) BauNVO einschließlich deren Zufahrten überschritten werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise für Unterflurgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA4 sind je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

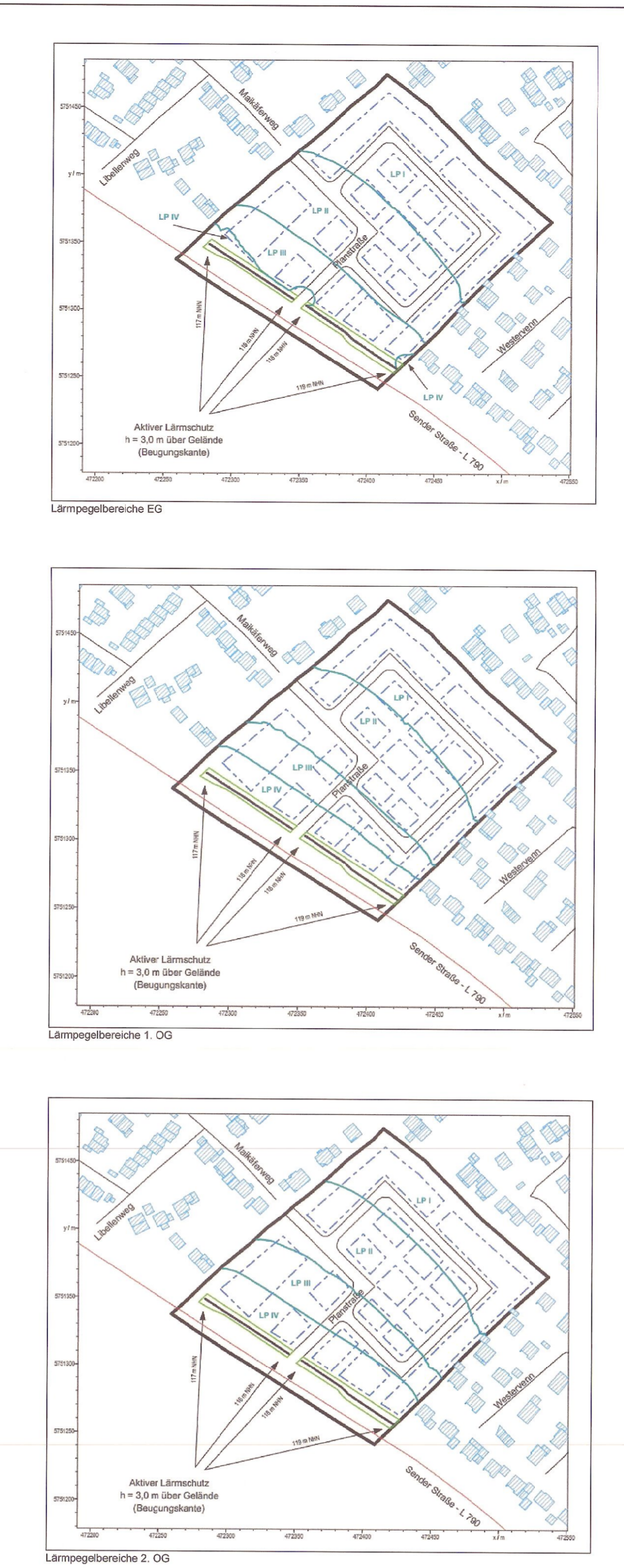
5. Sichtdreiecke
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Andernfalls sind die Sichtdreiecke von Bebauung freizuhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes
 gem. § 9 (1) 24 BauGB

6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme
 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Schallschirmhöhe von 3,0 m bezogen auf die Höhe der ausgebauten Sender Straße vorzunehmen. Die Anlagen sind allseitig zu begrünen; die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahme
 Innerhalb der nach den Lärmpegelbereichen III bis IV festgesetzten Flächen (vgl. Abbildung 1-3) sind zum Schutz vor Lärm bei Erleichterung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in den einzelnen Geschossen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w-res der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich bezogen auf den Außenbereich	Erf. R'w-res der Außenbauteile, jeweils für Außenbauteile mit folgenden Eigenschaften: massiv, schallschlüssig und luftdicht	Minimale Schalldämmmaß R'w-res
I (65 dB(A))	1) bis 10 m	30 dB
II (70 dB(A))	1) bis 10 m	30 dB
III (75 dB(A))	1) bis 10 m	30 dB
IV (80 dB(A))	1) bis 10 m	30 dB



- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**
 gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB
- 7.1 Begrünung von Stellplatzanlagen**
 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkröniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung kann auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage erfolgen. Tiefgaragen müssen, mit Ausnahme der Zufahrten, so errichtet werden, dass für eine Pflanzmaßnahme eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und geplanten Straßenniveau vorhanden ist.
- 7.2 Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen**
 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 mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind zu einem Viertel zulässig. Dabei sind die mineralischen Feststoffe mit Bepflanzungen wie z. B. Sukkulenten, Stauden oder Gräsern zu durchmischen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
 gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018
- 8.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen**
 Im WA1 und WA 2 sind die Hauptbaukörper mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden. Im WA4 sind die Hauptbaukörper mit Pult- oder Walmdächern zu errichten.
- 8.2 Dacheindeckungsmaterialien**
 Solaranlagen sind, auch in Kombination mit begrüntem Dach, zulässig. Die Gesamthöhe von Solaranlagen darf 1 m über der Attika nicht überschreiten.
 Dachziegel- oder -steine mit Blendwirkung sind unzulässig. Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut oder flächenbündig anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten.
- 8.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
 Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenslänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

- 8.4 Einfriedigungen**
 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Für die Grundstücke entlang der nordöstlichen Grünfläche und des WA4 sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Hecken können in Kombination mit Natur- oder Kunststein sowie Mauer- und Gittereinkörben unterbrochen werden. Fluchtraumelemente aus Holz oder Kunststoff und Stabgitterzäune mit Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- 9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
 gem. § 9 (1) 14 BauGB
 Die Beseitigung des in den WA-Gebieten auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers ist wie folgt durchzuführen:
 Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken flächenförmig (z.B. in Mulden) zu versickern. Bei von mehreren Grundstücken genutzten Mulden sind diese gemeinschaftlich zu unterhalten und mittels Baulast zu sichern. Die Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach DWA A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen. Innerhalb der Wohnbauflächen sind Geländeauffüllungen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitkoeffizient mindestens $K_f = 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $K_f = 10^{-5} \text{ m/s}$) vorzunehmen.
- 10. Hinweise**
Kampfmittel
 Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauhub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit oder die Polizei zu benachrichtigen.
Natur-, Boden- und Baudenkmal
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-591-6961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Ökologische Belange und Niederschlagswasser
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.
Nutzung von Trinkwasser-, Brauchwasserbrunnen sowie Regenwasserzisternen
 Werden Häuser über einen Trinkwasser-, Brauchwasserbrunnen oder eine Regenwasserzisterne versorgt, ist dies der Abteilung Gesundheit und Wasserversorgung des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass ein Anschluss von Brauchwasserbrunnen und Regenwasserzisternen an das Trinkwassernetz nicht zulässig ist.
Hochwasser
 Durch die Lage an einem Fließgewässer besteht immer die potenzielle Gefahr von Überschwemmungen im Hochwasserfall, auch wenn wie in diesem Falle kein Überschwemmungsgebiet gesetzlich festgesetzt wurde. Im eigenen Interesse sollte der Bauherr eine hochwasserangepasste Bauweise in Erwägung ziehen. Informationen dazu finden sich beispielsweise in der „Hochwasserschutzbibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Habitate frei von einer Quartierung sind.
 - Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.
 - Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Höhenbäume außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober in Anspruch genommen werden. Zudem müssen die potenziellen Ganzjahresquartiere vor der Inanspruchnahme auf Besitz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Im Anschluss sollten die Höhlen bei fehlendem Besitz verschlossen werden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB**
- Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 11.03.2023 beschlossen worden.
- Dieser Beschluss ist am 11.03.2023 Ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 28.03.2023.
- Im Auftrage des Rates der Stadt
 Bürgermeister:
 Ratmitglied:

VERFAHRENSVERMERKE

- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB**
- Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 11.03.2023 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 19.03.2023 bis 16.04.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2023 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 28.03.2023.
- Bürgermeister:
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**
- Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.03.2023 hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.03.2023 bis 18.03.2023 öffentlich ausliegen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2023 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 28.03.2023.
- Bürgermeister:
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**
- Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.02.2023 hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.03.2023 bis 18.03.2023 erneut öffentlich ausliegen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2023 gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 28.03.2023.
- Bürgermeister:
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**
- Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10 (1) BauGB am 13.05.2023 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss beschlossen.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 28.03.2023.
- Im Auftrage des Rates der Stadt
 Bürgermeister:
 Ratmitglied:
- Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**
- Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 20.04.2023 gemäß § 10 (3) BauGB Ortsüblich mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB während der Dienst- und in der Verwaltung zu jeder-maligen Einsichtnahme bereit gehalten wird.
- Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 25.04.2023.
- Bürgermeister:
- Planunterlagen**
- Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Planungsunterlage Stand vom: 16.03.2020
- Schloß Holte-Stukenbrock, den 19.04.2023
- Vermesser:

**STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK
 BEBAUUNGSPLAN NR. 52
 "Sender Straße-West"**

