



Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

WA	Allgemeines Wohngebiet	O	offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl, hier 0,4	2 Wo	Anzahl der Wohneinheiten, hier max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte
GFZ	Geschossflächenzahl, hier 0,5		Öffentliche Verkehrsfläche
ED	Einzel- und Doppelhäuser		Sichtdreieck

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

WA Zulässig sind:
 - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Zur Betonung der Wohnfunktion wird von den Regelungen des § 1 Absätze 5 u. 6 BauNVO Gebrauch gemacht.

Unzulässig sind daher:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Die dargestellte Baugrenze setzt Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche fest (Maße in Meter).

ED Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, jedoch keine Reihenhäuser, mit maximal einem Vollgeschoss

GRZ 0,4 / GFZ 0,5 sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5.

2 Wo Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

Öffentliche Verkehrsfläche **3** **Sichtdreieck** (von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante ständig frei zu halten, Maße in Meter)

Baugestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Die maximale Drempelhöhe beträgt 0,5 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Fußboden der obersten Geschossdecke bis zur Oberkante Fußpfette. Die Traufhöhe beträgt maximal 4,0 m. Sie wird gemessen vom Fahrbahnrand vor dem Hauseingang bis zum Schnittwinkel der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Für den Bereich der dritten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ gelten hinsichtlich Baugestaltung / Örtliche Bauvorschriften im Übrigen die Festsetzungen der zweiten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ entsprechend.

In Zweifelsfällen wird bei Gestaltungsfragen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

Zwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Absatz 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB, 14 Absatz 1 BauNVO)

Private Garagen und Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (= Carports), sind auf den Baugrundstücken unterzubringen; sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Zufahrtbereich müssen sie einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten; für allseitig offene Carports gilt ein Mindestabstand von 0,7 m.

Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen vor allem aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren, der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen oder Sträuchern als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Andere Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Änderungen nach der Offenlage

Aufgrund der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wird der durch diese dritte formelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ hervorgerufene Eingriff in die Natur auf einer Kompensationsfläche von 415 qm ausgeglichen (siehe nachfolgenden Hinweis). Die Stadt selber hat sich nachträglich zur Darstellung eines Sichtdreieckes im Einmündungsbereich des neuen Stichweges in den Carl-Sonnenschein-Weg entschlossen, um an dieser Stelle Sichtbehinderungen jeglicher Art auszuschließen. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, gehen auf Anregungen der Beteiligten zurück und gelten als mit diesen im Sinne von § 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB parallel abgestimmt.

Hinweise

- Nach § 51 a des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu vernieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Einstufung des Änderungsbereiches als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Nach vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich bei dem Untergrund allerdings um nicht versickerungsfähigen Boden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher ausgeschlossen. Aufgrund der im Carl-Sonnenschein-Weg vorhandenen Trennkanalisation werden die Grundstücke deshalb auch an die zentrale Regenwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.
- Nach § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, 33324 Gütersloh, Telefon 0 52 41 / 85 - 27 40 oder - 0) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund getroffen werden.
- Mit der dritten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ wird ein geringer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, der auszugleichen ist. Das ermittelte Kompensationsdefizit von 1.244 Biotopwertpunkten wird durch Aufforstungen auf dem Grundstück Gemarkung Schloß Holte, Flur 16, Flurstück 310, ausgeglichen. Die Kompensationsfläche ist 415 qm groß. Details ergeben sich aus dem Umweltbericht.
- Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Auch die Behördenbeteiligung nach § 4 Absätze 1 und 2 BauGB hat keine anderen Erkenntnisse ergeben. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder ähnliches) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle bzw. das städtische Ordnungsamt sowie der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold, Telefon 0 52 31 / 71 - 22 32, zu verständigen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Die Aufstellung der dritten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 15.03.2005 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 14.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 27.10.2005

(Handwritten signature)
 (Erichlandwehr / Bürgermeister)

(Handwritten signature)
 (KLAUS STRECK / Ratsmitglied)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung (Veröffentlichung im städtischen Amtsblatt) am 24.03.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18.03.2005 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 27.10.2005

(Handwritten signature)
 (Erichlandwehr / Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Absatz 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt durch Beschluss des Stadtrates am 05.07.2005. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung (Veröffentlichung im städtischen Amtsblatt) am 07.07.2005 hat der Entwurf der dritten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ (inkl. Begründung) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 15.07.2005 bis zum 15.08.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 07.07.2005 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erneut beteiligt.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 27.10.2005

(Handwritten signature)
 (Erichlandwehr / Bürgermeister)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB

Die dritte formelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ wurde gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am 19.10.2005 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 27.10.2005
 im Auftrag des Stadtrates

(Handwritten signature)
 (Erichlandwehr / Bürgermeister)

(Handwritten signature)
 (Henkenjohann / Schriftführer)

Bekanntmachung gemäß § 10 Absätze 3 u. 4 BauGB

Der Beschluss der dritten formellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB ist am 27.10.2005 ortsüblich gemäß § 10 Absätze 3 u. 4 BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan inkl. Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist die dritte formelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Lüchten“ in Kraft getreten.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 27.10.2005

(Handwritten signature)
 (Erichlandwehr / Bürgermeister)

Vermessungstechnische Bescheinigung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 19.10.2005) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hövelhof, den 06.12.2005

(Handwritten signature)
 (Gade / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

