

STADT BORGHOLZHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „AM TEMPEL“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



URSCHRIFT
M. 1: 1000

Vermessungstechnische Bescheinigungen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 16.09.2002 (bzgl. Bebauung) 03.09.2002 (bzgl. Flurstückswechsel)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Kreis Gütersloh
Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Gütersloh, den 13.09.2002
Im Auftrag
Lfd. Kreisvermessungsdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.3)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
Ed Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg
Fuß- und Radweg mit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planeneinschrieb
Kinderspielplatz
- PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)
SD / WD Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzung 3.1)
38° - 45° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 3.1)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 2.1)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
GSI Gemeinschaftsstellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets darf die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses – bezogen auf die Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante erschließender öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Innerhalb des WA-1- Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
 - Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreiecke**
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauONW)
 - Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte sind bis ¼ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
 - Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
 - Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 - Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf ¼ der Traufhöhe bei
 - eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m
 - zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m
 über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
 - Sofern – außer der erschließenden Verkehrsfläche – (seitlich) an das Grundstück weitere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen in diesen Bereichen Garagen und Stellplätze, gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, gem. § 14 BauNVO nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- (A) Anliegerbezeichnung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 6*, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP, Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I 01, S. 1950 ff.)

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP, Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 456)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Planinhalts)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59)

Landesbauordnung (BauONW)
(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§ 86, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. Nr. 18, S. 256)

GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§§ 7, 41 Abs. 1 Buchst. g), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. 1994, Nr. 55 S. 666/SV.GW. 2023/2021)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 17.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.1999 öffentlich bekanntgemacht.
Borgholzhausen, 24. SEP. 2002

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 18.01.1999 bis 05.02.1999 durchgeführt worden.
Borgholzhausen, 24. SEP. 2002

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 11. APR. 2000 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2. JUNI 2000 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. JUNI 2000 bis 13. JULI 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Borgholzhausen, 24. SEP. 2002

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 7. NOV. 2000 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17. NOV. 2000 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17. NOV. 2000 bis 17. JAN. 2001 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
Borgholzhausen, 24. SEP. 2002

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB
Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 26. SEP. 2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gem. § 86 BauONW sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Borgholzhausen, 24. SEP. 2002

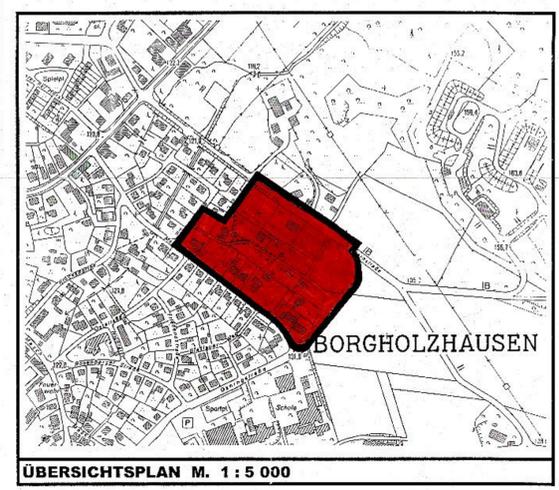
RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 26. SEP. 2002 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Borgholzhausen, 30. SEP. 2002

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Borgholzhausen, 30. SEP. 2002

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Tempel“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Borgholzhausen, 30. SEP. 2002

STADT BORGHOLZHAUSEN KREIS GÜTERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „AM TEMPEL“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5 000
AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT BORGHOLZHAUSEN
PLAN NR. 9847 / 14

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN INGENIEURE STADTPLANER
LENGERCHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03