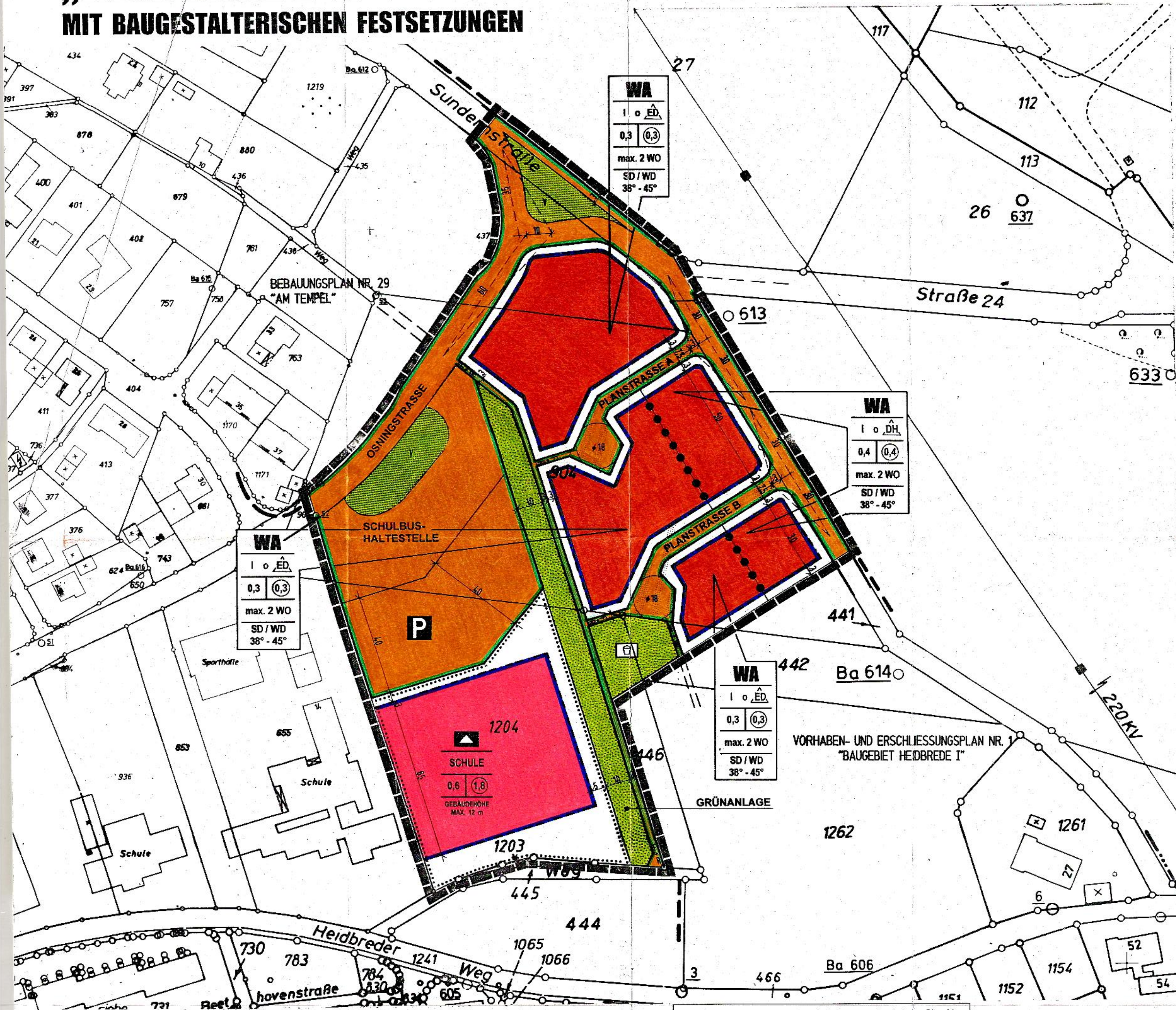


STADT BORGHOLZHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „HEIDBREDE II“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gemeinde: Borgholzhausen
Gemarkung: Borgholzhausen
Flur: 8; 18
Rahmenkarte: 5274.0; 5274.9; 5274
Maßstab: 1:1000 (Vergr. aus 1:2000)

Ausfertigung: vom: 3.2.1999



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990 i. d. z. 21. g. F.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
.....03.02.1999..... (bzgl. Flurstücksnachweis)
.....03.02.1999..... (bzgl. Bebauung)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Kreis Gütersloh
Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Gütersloh, den 02.03.02
(für Kreisvermessungsdirektor)



URSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.4)
max. 2 WO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
Gebäudehöhe max. 12 m
Maximale Gebäudehöhe
(s. textl. Festsetzung 1.3)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
DH Doppelhäuser und Hausgruppen
Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksfläche

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Nutzung gem. Planschrieb
(s. textl. Festsetzung)

Schule

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
F+R Fuß- und Radweg
Verkehrsgrün

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planschrieb
Kinderspielfeld

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

SD / WD Satteldach / Walmdach
(s. textl. Festsetzung 3.1)
38° - 45° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 3.1)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Sichtdreiecke
(s. textl. Festsetzung 2.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. 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 Fußboden des Erdgeschosses – bezogen auf die Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO:
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) ist die Gebäudehöhe auf maximal 12 m begrenzt. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist – bezogen auf die Mitte des Gebäudes – der östlich angrenzende Fuß- und Radweg.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

1.5 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.
- Je angefangene 8 Parkplätze ist auf der Parkplatzfläche mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum 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)

2.5. Sichtdreiecke
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauNVO)

- Für WA-Gebiete gilt:
- Es sind für die Hauptkörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/4 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudescheit zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Organg bzw. Walmdach 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 1/4 der Traufhöhe die Höhe von 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
 - Sofern – außer der erschließenden Verkehrsfläche – (seitlich) an das Baugrundstück weitere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen in diesen Bereichen Garagen und Stellplätze, gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, gem. § 14 BauNVO nicht unmittelbar auf 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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61, S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I, S. 2902).

Baumutzungsverordnung (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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 465).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne u. z. Darstellung des Planinhaltes)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung (BauNVO)
(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)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994, Nr. 55 S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. 1999, S. 368 – SGV NW 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. 28 „Heidbrede II“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

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, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten des Rates der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Heidbrede II“ 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 03.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.2000 bis 14.07.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 29.11.2000 nach Prüfung der Besenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauNVO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 „Heidbrede II“ mit baugestalterischen Festsetzungen ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 „Heidbrede II“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

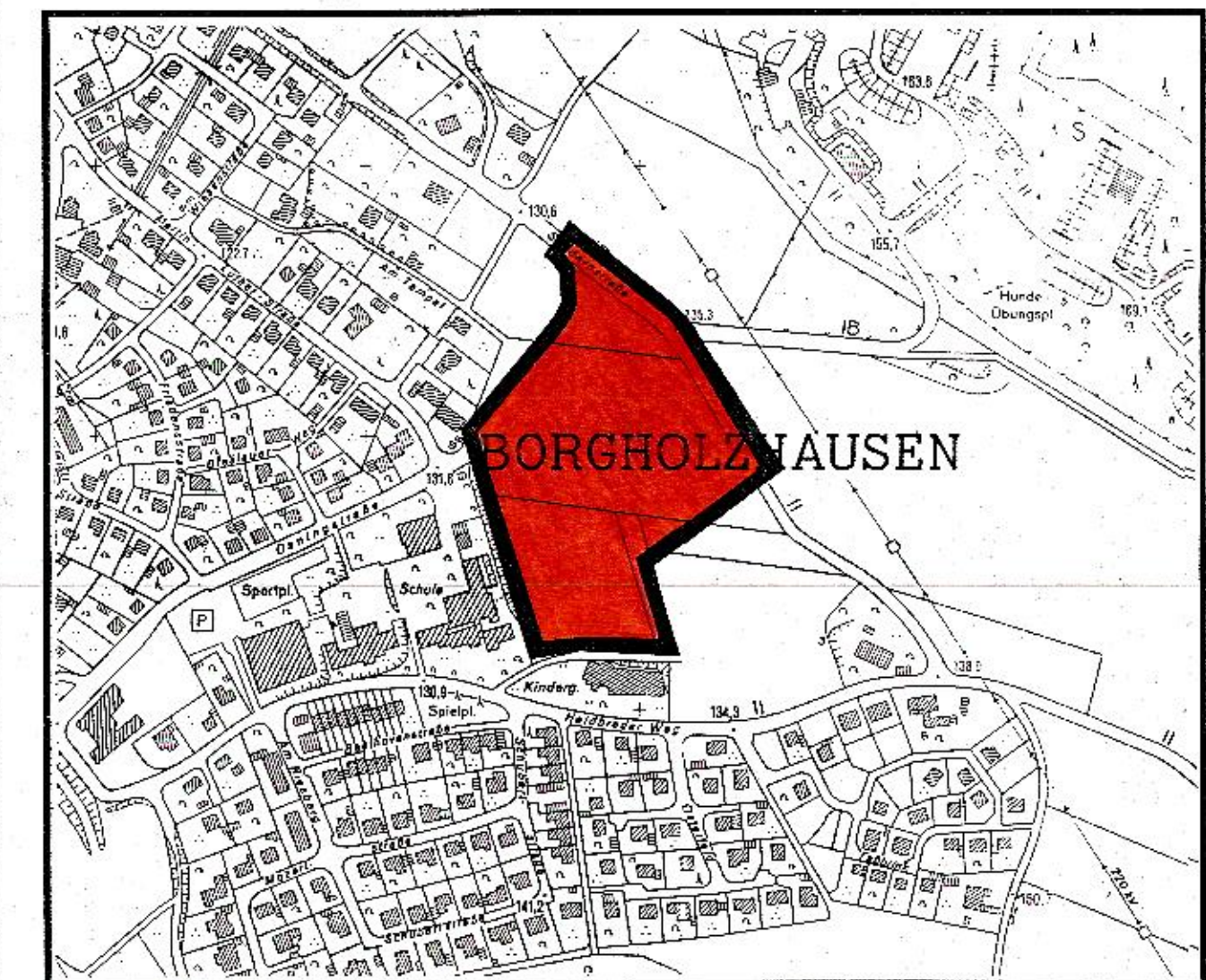
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 „Heidbrede II“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Borgholzhausen, 21.12.2002

Keller
(Bürgermeister)

STADT BORGHOLZHAUSEN KREIS GÜTERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „HEIDBREDE II“ MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT BORGHOLZHAUSEN
PLAN NR. 9846 / 12

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN - INGENIEURE - STADTPLÄNER
LENGERCHER LANDSTRASSE 19 48078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Garthaus