STADT BORGHOLZHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"BIENENFELD"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.5 und 2.1 bis 2.4)

MAX. 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.2)

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

(0,3) — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.4)

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o — Offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser

DH — Doppelhäuser und Hausgruppen

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F + R — Fuß- und Radweg (s. textl. Festsetzung 1.7)

V — Verkehrsgrün

Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger

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

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb / Gestaltung: s. Grünordnungsplan)

Spielplatz

6. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Baumreihen (Standorte gemäß Bestandsaufnahme im Grünordnungsplan / s. textl. Festsetzung 1.7)

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauONW)

SD / WD — Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzungen 2.1 bis 2.3)

38° - 45° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2.1 bis 2.3)

9. 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 1.6)

A — Anliegerbezeichnung

Gem. geändertem Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Borgholzhausen vom 20.11.1997 in Verbindung mit der Verfügung der Höheren Landschaftsbehörde der Bezirksregierung Detmold vom 04.08.1997, Az.: 51.30-22(201), von der Bebauung ausgenommen, weil für diesen Bereich aufgrund überwiegender landschaftsfachlicher Bedenken der Landschaftsschutz bestehen bleiben muß.

Borgholzhausen, den 16.12.1997

Im Auftrage des Rates der Stadt Borgholzhausen:

Blockus (Bürgermeisterin) — Ellerbeck (Ratsmitglied)

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.

Stand der Planunterlage: bezügl. Gebäudebestand: 29.09.1993
bezügl. Flurstücksnachweis: 10.03.1994

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Rheda-Wiedenbrück: .....
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh
Vermessungs- und Katasteramt

.....

N

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB

1.1 Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO).

1.2 In den Bereichen, in denen zeichnerisch "max. 2 WO" festgesetzt ist, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 gegrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (gem. § 18 BauNVO)

1.4 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen-, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf max. 30% begrenzt.

1.5 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan).

1.6 Sichtdreiecke:
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.

1.7 Zu erhaltende Baumreihen (Feldhecken):
Beim Bau von Fuß- und Radwegen ist darauf zu achten, daß die vorhandenen Baumreihen -entsprechend der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten- erhalten bleiben (Standorte gemäß Bestandsaufnahme im Grünordnungsplan)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 81 BauONW

2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

2.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Traufllänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

2.3 Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

2.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Traufllänge bei
eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m,
zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m
über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.5 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - mindestens in einer Tiefe von 3 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Reihenhausgrundstücke.

2.6 Garagen und Stellplätze, gem. § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen, gem. § 14 BauNVO, dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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

nachrichtliche Übernahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze
L — Landschaftsschutzgebiet

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 52002 50, Telefax: 0521 / 52002 29) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kennzeichnung von Flächen, die gem. Abstandserlaß NRW durch gewerbliche Immissionen vorbelastet sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 1 bis 4, 8 bis 12, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324).

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)
in der Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über 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. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung (BauO NW)
(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§ 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218, ber. S. 982).

~~Bundesnaturschutzgesetz~~ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§§ 7, 41 Abs. 1 Buchst. f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. 1994 S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S. 124 - SGV.NW. 2023).

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß, gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) durch Beschlüsse des Rates vom 05.02.1990, 24.06.1992 und 21.01.1995 aufgestellt worden.

Borgholzhausen, den 16.12.1997

Im Auftrage des Rates der Stadt Borgholzhausen:

Blockus (Bürgermeisterin) — Ellerbeck (Stadtrat)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung, gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblichen Bekanntmachungen am 14.03.1992 und 25.02.1995 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Borgholzhausen, den 16.12.1997

Keller (Stadtdirektor)

Öffentliche Auslegung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.1996 bis einschl. 02.08.1996 öffentlich ausgelegen.

Borgholzhausen, den 16.12.1997

Keller (Stadtdirektor)

Satzungsbeschluß, gem. § 10 BauGB

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Borgholzhausen gem. § 10 BauGB am 12.09.1996 als Satzung beschlossen und durch erneuten Satzungsbeschluß des Rates vom 20.11.1997 geändert und ergänzt worden.

Borgholzhausen, den 16.12.1997

Im Auftrage des Rates der Stadt Borgholzhausen:

Blockus (Bürgermeisterin) — Ellerbeck (Ratsmitglied)

Anzeige, gem. § 11 BauGB

Gem. Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 18.03.1997, Az.: 35.21.11-201/B.34, dient der Bebauungsplan einem dringenden Wohnbedarf. Damit entfällt gem. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch die Anzeigepflicht.

Bekanntmachung, gem. § 12 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Borgholzhausen vom 20.11.1997 über den Bebauungsplan Nr. 21 "Bienenfeld" ist gem. § 12 des Baugesetzbuches i. V. m. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch am 23.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden, verbunden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Borgholzhausen zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Borgholzhausen, den 23.12.1997

Keller (Stadtdirektor)

Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Borgholzhausen, den .....

.....
(Stadtdirektor)

Geltendmachung von Mängeln der Abwägung,
gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

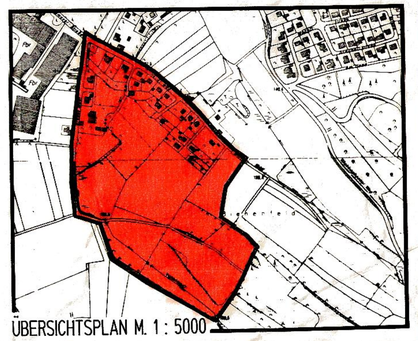
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Borgholzhausen, den .....

.....
(Stadtdirektor)

STADT BORGHOLZHAUSEN
KREIS GÜTERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"BIENENFELD"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT BORGHOLZHAUSEN

PLAN - NR. 9205 / 15

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG