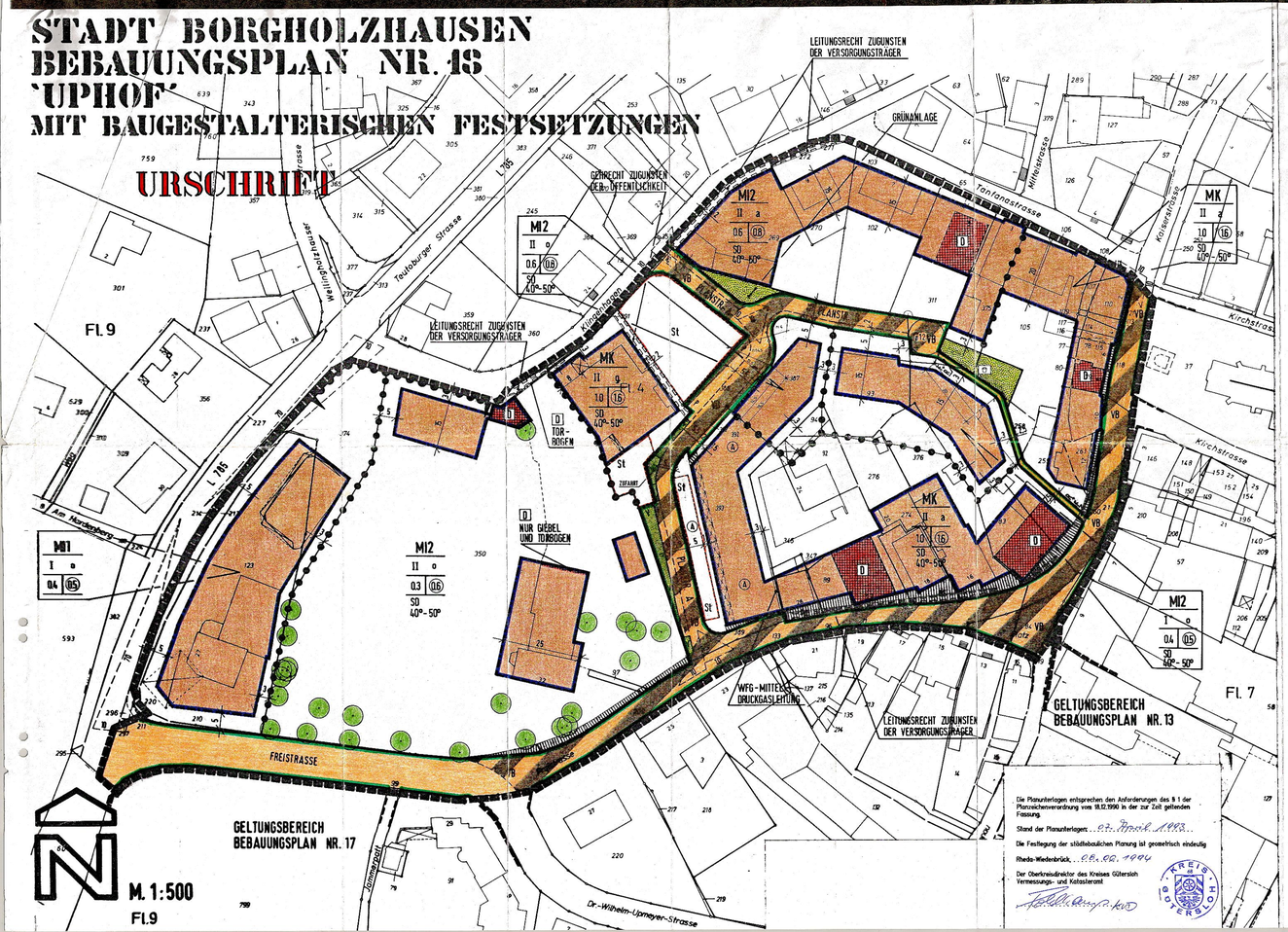
STADT BORGHOLZHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
'UPHOF'
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

URSCHRIFT



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

Stand der Planunterlagen: 07. März 1994

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Rheda-Wiedenbrück, 08.08.1994

Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh
Vermessungs- und Katasteramt

KREIS GÜTERSLOH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1a)
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1b)
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1c, 1d, 1e)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (16) Geschoßflächenzahl
- 1.0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1f)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahnkante
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: fußgängerbereich/ private Verkehrsfläche mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (s. textl. Festsetzung, 2b)
- Verkehrsgrün
- P öffentliche Parkfläche

5. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- GRÜNANLAGE Grünanlage: gärtnerisch naturnah als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Strauchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1g)

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- D Einzelanlagen (Baudenkmale gem. § 3 DSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD Satteldach (s. textl. Festsetzungen, 2c, 2d, 2e)
- 40°-50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2c, 2d, 2e)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplatze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplatze (privat)
- mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. §9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB): Begünstigte siehe Planeintrschrieb
- Arkaden (Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit) (s. textl. Festsetzung, 1i)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehinderndes Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. ä.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

a) Mischgebiet M11 gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 6 BauNVO.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

b) Mischgebiet M12 gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 6 BauNVO:

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO.

c) Kerngebiet MK gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 7 BauNVO:

1. Unzulässig sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) als auch sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind zulässig.

d) Im Kerngebiet MK sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33 a und des § 33 i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung handelt, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) und zwar:

1. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i und des § 33 c Gewerbeordnung.
2. Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows- und Striptease-lokale), die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexshops.

e) Im Kerngebiet MK muß die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

f) Abweichende Bauweise:

Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der BauONW. Es sind Traufgassen (Grenzbebauung) von 0,6 - 3,00 m Breite zulässig. Wandöffnungen zu den Traufgassen sind nicht zulässig.

g) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit großen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

h) Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer auf den Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.

i) Die als Arkaden ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Die lichte Weite der Arkaden (Durchgangsbreite) sowie die lichte Höhe müssen mind. 2,50m betragen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. §9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 81 BauONW

Für MK -Gebiete gilt:

a) Bei Einzelhandels- und Handelsbetrieben sind die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden in Erdgeschoß, bis auf die Eingänge und konstruktiven Elemente, mit Schaufenstern zu gestalten.

b) Die Gestaltung der privaten Verkehrsflächen mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ist mit der Stadt abzustimmen.

Für MK- und M12-Gebiete gilt:

c) Für die Hauptbaukörper und Satteldächer (kleine Abweichungen, z. B. Abwalmungen, sind zulässig) mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung auszuführen.

d) Doppelhäuser sind mit derselben Dacheindung auszuführen.

e) Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dacheindung nicht betroffen.

Allgemein:

f) Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 5/2 der entsprechenden Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 1,00m von Ortgang entfernt sein.

g) Der Dachneigung der geneigten Dächer ist in einer einheitlicher Dachkonstruktionsform zu erfolgen. Ausnahmen gelten für Dachgärten und untergeordnete Dachanlagen. Sie können in Einbeck-, versetzten Satteldach, Pultdach und Glas ausgeführt werden.

h) Zur Dacheindeckung ist bei doppelhäuser - usseite Material zu verwenden.

i) Alle Außenwandflächen sind zu putzen auszuführen.

j) Für max. 30% der gesamten Außenwandflächen können rechtwinkelige für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch andere Materialien verwendet werden. (u. a. Sichtbeton/brettraahe Schalung, Holz).

k) Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brustund des 1. Obergeschosses unzulässig.

HINWEISE

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzunen liegt im Geltungsbereich des formlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Kernstadt Borgholzhausen".

Der Geltungsbereich überdeckt ein archäologisches Siedlungsgebiet:

Bei Bodeneingriffen können Bodenentnahmen (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Borgholzhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG).

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat am 08.03.1984 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Uphof" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.02.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Borgholzhausen, 16. SEP. 1994

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 16.02.1989 bis einschl. 27.03.1989 stattgefunden. In dem Planungsstand hat in der Zeit vom 20.04.1992 bis einschl. 19.05.1992 eine erneute Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Borgholzhausen, 16. SEP. 1994

(Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen mit Begründung hat gem. Beschluß des Rates der Stadt Borgholzhausen einem Monat vom 01.10.1992 bis 30.10.1992, einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Borgholzhausen, 16. SEP. 1994

(Stadtdirektor)

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 10 BauGB am 24.03.1993 durch den Rat der Stadt Borgholzhausen als Satzung beschlossen wurden.

Borgholzhausen, 16. SEP. 1994

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Der Bebauungsplan mit Baugestalterischen Festsetzungen wurde dem Regierungspräsidenten, Detmold, gem. § 11 Abs. 3 BauGB am 26.08.93 (Eingang bei RP) angezeigt.

Siehe Verfügung dem Regierungspräsidenten vom 14.12.1993
Az.: 35.21.11-2017/0.21

Detmold, 1. März 94

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 2.0. AUG. 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen rechtsverbindlich geworden.

Borgholzhausen, 22. AUG. 1994

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 1, 2, 3, 4, 9 bis 12 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW)
(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 390) und des 3. Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 432)
- GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§§ 4, 28 Abs. 1 Buchst. q der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW. 1984 S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.1992 (GV.NW 1992 S. 124)

STADT BORGHOLZHAUSEN
KREIS GÜTERSLOH

BEBAUUNGSPLAN - NR. 18
"UPHOF"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT BORGHOLZHAUSEN
PLAN-NR. 9028/94

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK LERCHENSTRASSE 1 TELEFON (0541) 44110-2