

STADT BORGHOLZHAUSEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 1 2. ÄNDERUNG

„KLEEKAMP“

Deckblatt



I. AUSFERTIGUNG

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1), 4) BauGB Diese Änderung ist gemäß § 2(1), 4) durch Beschluss des Rates der Stadt Borgholzhausen vom 23. Okt. 1998 aufgestellt worden. Dieser Beschluss ist am 23. Okt. 1998 öffentlich bekanntgemacht worden. Borgholzhausen, den 23. Okt. 1998 Im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister 3. Knebel Ratsmitglied	Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - Nachricht und Gelegenheit zur Stellungnahme v. 1. u. 2. Aug. 1998 - öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. bis 2. Okt. 1998 Gemäß § 13 Nr. 3 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt / gemäß § 4 BauGB beteiligt. Borgholzhausen, den 23. Okt. 1998 Bürgermeister 3. Knebel Stadtdirektor	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung wurde mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 23. Okt. 1998 vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den 23. Okt. 1998 Im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister 3. Knebel Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am 2. Nov. 1998 öffentlich bekanntgemacht worden. Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab 3. Okt. 1998 zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Die Änderung ist mit erfolgreicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Borgholzhausen, den 2. Nov. 1998 Stadtdirektor	Kartengrundlage Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.04.1998 Maßstab 1:1.000 Planungsstand: Entwurf 9/98 Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242/49939, Fax 05242/400836
---	---	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468);
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO, Zeichenerklärung

WA GRZ 0,4 GFZ 0,6 II FM_{max}= TH_{max}=	1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. hier: 0,4 1.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B.: 0,6 1.4 Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß 1.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Mittelwert Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße Berechnung je Baugrundstück wie folgt: Mittelwert Oberkante Fahrbahn/Gehweg der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite. 1.5.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First) 1.5.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter Meter (= Schnittkante der Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand) 1.6 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4: <table><thead><tr><th>Baufläche Z_{max}</th><th>GRZ Obergrenze</th><th>GFZ Obergrenze</th><th>FM_{max}</th><th>TH_{max}</th></tr></thead><tbody><tr><td>WA I</td><td>0,4</td><td>0,6</td><td>9,0 m</td><td>3,8 m</td></tr><tr><td>WA_I II</td><td>0,4</td><td>0,6</td><td>9,0 m</td><td>5,0 m</td></tr><tr><td>WA II</td><td>0,4</td><td>0,8</td><td>11,5 m</td><td>6,0 m</td></tr></tbody></table> 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) 2.1 Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 2.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche 2.2.1 Einschränkung nach § 12 i.V.m. § 23(5) BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten; seitlich ist mind. 1 m Abstand von dieser zu wahren, der gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Im Bereich des Wendehammers beträgt der Mindestabstand 3m. 3. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) 3.1 Straßenbegrenzungslinie 3.2 Straßenverkehrsfläche 3.3 Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigt 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzvorschriften (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB) 4.1 Anpflanzung einer 1-reihigen Schnitthecke. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze wie z.B. Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn etc. zu verwenden. 4.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen: Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Gehwege sind auf Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit nicht besondere Gründe Ausnahmen erfordern (z.B. Befahrbarkeit mit Rollstühlen). Empfohlene Materialien: Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies o.ä.. 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich der 2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 1 5.2 Lärmschutzwall Mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen der Erdwall mit einer Breite von 6,00 m und Höhe von mind. 2,50 m. 5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes - soweit nicht durch Raster, Linien etc. eindeutig bestimmt. 5.4 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. 6. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern vorhandene Gebäude beantragte Gebäude Abwasserleitung: Schmutzwasser/ Regenwasser vorgesehene Garagen (unverbindlich)	Baufläche Z _{max}	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FM _{max}	TH _{max}	WA I	0,4	0,6	9,0 m	3,8 m	WA _I II	0,4	0,6	9,0 m	5,0 m	WA II	0,4	0,8	11,5 m	6,0 m
Baufläche Z _{max}	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FM _{max}	TH _{max}																	
WA I	0,4	0,6	9,0 m	3,8 m																	
WA _I II	0,4	0,6	9,0 m	5,0 m																	
WA II	0,4	0,8	11,5 m	6,0 m																	

C. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

- 1.1 Dachneigung und Dachform der Hauptbaukörper
a) Dachneigung: WA I = max 45°
WA, II = 25 - 45°
WA II = 30 - 40°
bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
b) Dachform: Satteldach SD und Krüppelwalmach KW;
c) Abweichungen von a/b können aus energetisch konstruktiven oder gestalterischen Gründen jeweils zugelassen werden (vor allem bei Grasdächern, ökologisch orientierten Bauformen, Niedrigenergiehäusern; Mindestdachneigung jedoch jeweils 20°).

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung:

- a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel, Einschnitte) dürfen in ihrer Länge insgesamt 60% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Bemessungsgrundlage: jeweils am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.3 Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Farbgebung und Material der Außenwände:

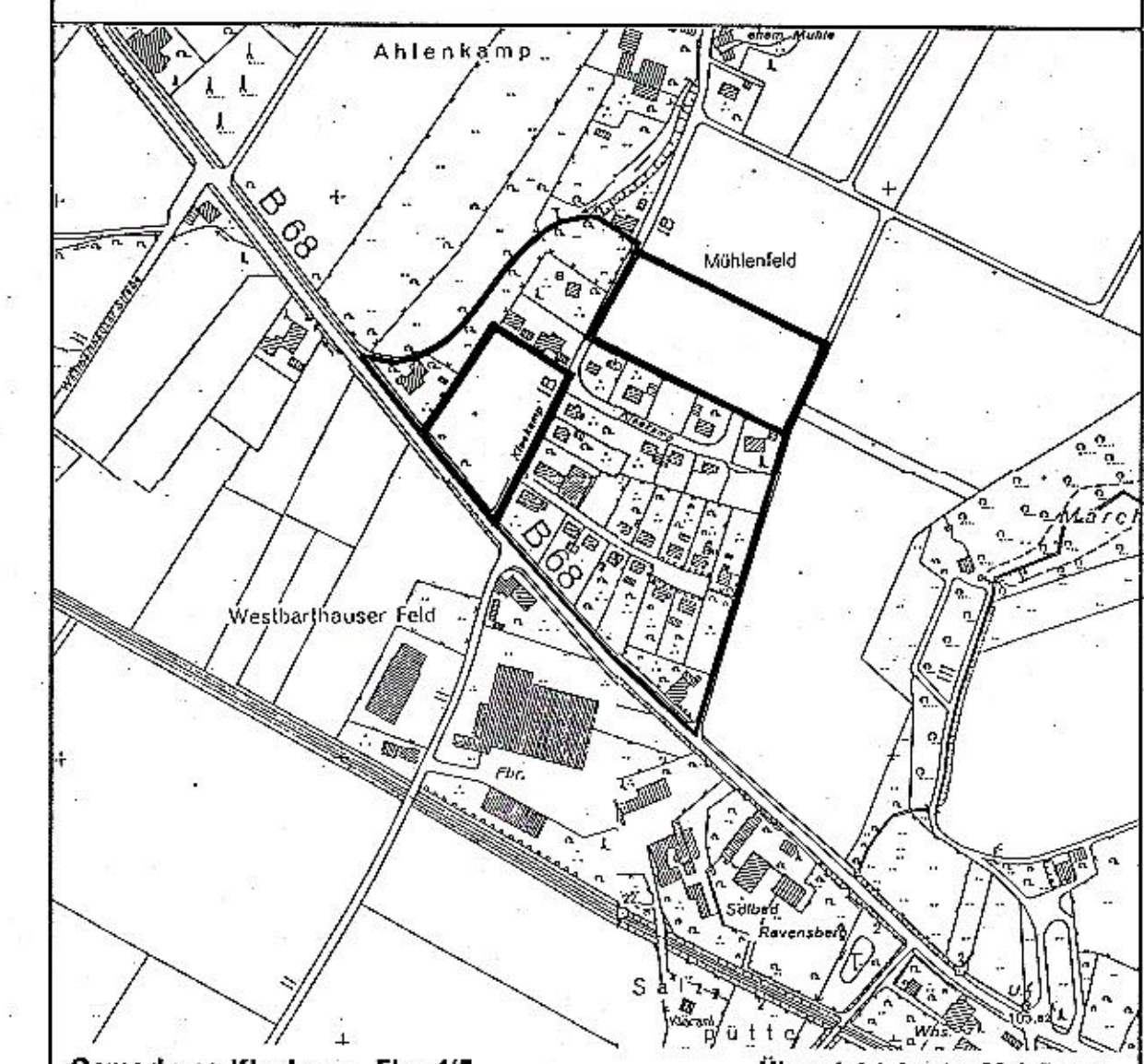
- a) Beim Mauerwerksbau sind äußere Wandflächen der Wohngebäude zu verblenden oder zu putzen; zulässig sind hellfarbige, glatte oder homogen strukturierte Putze.
b) Bei Holzbauweise (Holzskelettbauweise) sind die Holzfassaden naturbelassen zu gestalten oder mit einer Farblasur zu behandeln.
c) Kombinationen aus a und b sind zulässig.

D. Sonstige Hinweise

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

2. Altlasten: Gemäß Alltenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 2. ÄNDERUNG „KLEEKAMP“



Gemarkung Kleekamp, Flur 4/5 Übersichtskarte: M 1:5.000 0 50 100 m Maßstab: 1:1.000 Planformat: 82 cm x 60 cm Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836	Verfahrensstand: Entwurf 9/98 Bearb.: Na/Be Gez.: Pr
---	--