Gemeinde Langenberg

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 205 "Beine"

Grösse des Plangebietes: 0,44 ha
Gemarkung: Langenberg Flur: 13
Flurstücke: 126/4 und 483 tlw.

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 703 und 638, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 92/1 bis zur Mitte des Flurstückes 483;

im Osten: von der Mitte des Flurstückes 483 querend auf und durch die südliche Grenze des Flurstückes 483, durch die westliche Grenze des Flurstückes 102/4;

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 767, 432 und 431;

im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 784 und 780.

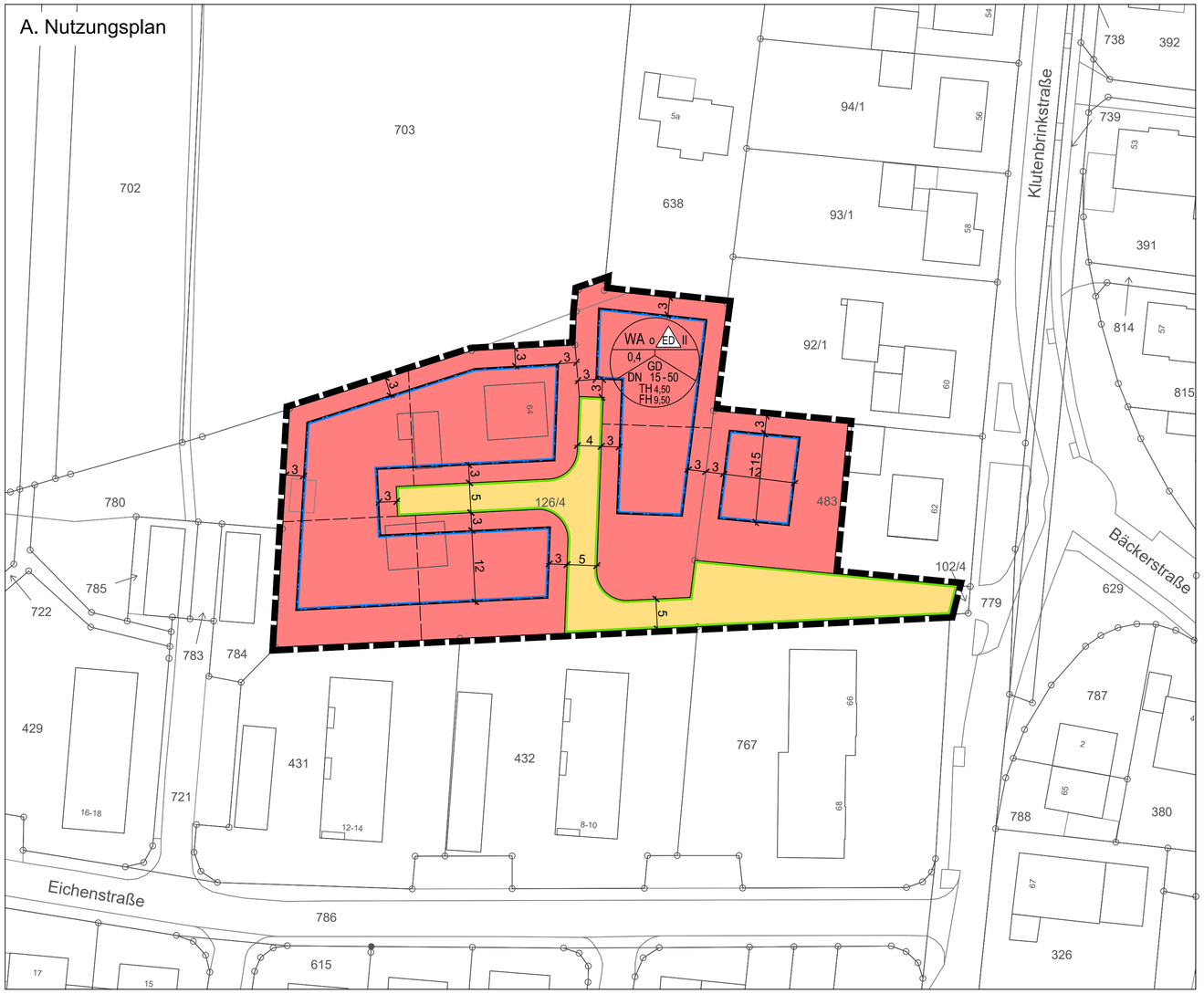
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

A. Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung)
(bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den __.__.____
Kreis Gütersloh - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Beine" gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 13.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenberg, den __.__.____

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.03.2019 bis zum 30.04.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenberg, den __.__.____

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom 07.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langenberg, den __.__.____

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Langenberg, den __.__.____

Bürgermeisterin

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

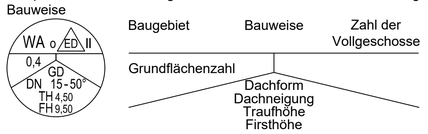
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Langenberg, Fachbereich Bauen und Finanzen, Klutenbrinkstraße 5, 33449 Langenberg einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Maß und Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Vollgeschosse

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt gem. § 18 (1) BauNVO die Höhe 85,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

TH 4,50 — Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m, gemessen im Bereich der Mitte des Gebäudes bis zum Traufpunkt.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 9,50 — Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m, gemessen im Bereich der Mitte des Gebäudes bis zum Firstpunkt. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen beim geneigten Dach auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsflächen

C.6 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform:

GD
DN 15 - 50° — Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50°zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten dürfen 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

483 — Flurstücksnummer

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altablagerungen bzw. Altstandorte
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Abfallentsorgung
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

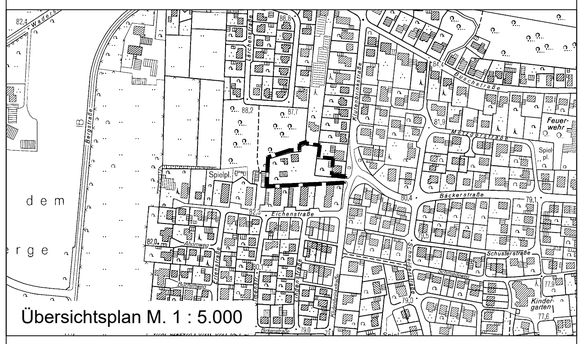
Haftungsregelungen für benachbarte Waldflächen
Aufgrund der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen ist mit dem Eigentümer eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich eventueller Haftungs- und Verkehrsschäden durch umfallende Bäume, abbrechende Baumkronen oder herabfallende Äste zu treffen.

Brunnen zur Grundwassernutzung
Eine Grundwassernutzung durch flachgründige Brunnen ist unzulässig.

Gemeinde Langenberg

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 205 "Beine"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500 19.09.2019 Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de