1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141) auf der Grundlage des Artikels 10 (1) des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV0 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232, ber. GV NW S. 982)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW S. 124)

Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung
- Textliche und baugestalterische Festsetzungen
- Begründung

Des weiteren wurde erstellt:

- Grünordnungsplan durch das Büro NZO Gesellschaft für landschaftsökologische Planung, Bewertung und Dokumentation mbH, Krakauer Straße 12, 33659 Bielefeld
- Entwässerungsstudie durch das Büro Dr. Knollmann, Großbauchholzer Kirchweg 32, 30655 Hannover

3. Textliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1–21 BauNVO)

~~WA 1-5~~ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 1-5 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Es gilt der Eintrag in der Tabelle.

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist gemäß § 19 (4) i. V. m. § 21a (3) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahme:
Bei Grundstücken, die ihre maßgebliche Erschließungsseite im Süden haben und von dieser ihre Grundstückszufahrt haben, darf die zulässige Grundflächenzahl ausschließlich für Zufahrten bis zu 25% überschritten werden, wenn die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. Ein Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist gem. § 19 (4) i. V. m. § 21 a (3) BauNVO auch bei den Ausnahmegrundstücken nicht zulässig.

z.B.(0,6) zulässige Geschoßflächenzahl

Sockelhöhe Die max. zulässige Sockelhöhe beträgt 0,50 m. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens bis zur Oberkante fertige Straße.

Traufhöhe / Firsthöhe

Es gilt der Eintrag in der Tabelle.

z.B.4,3 Die max. Traufhöhe beträgt 4,3 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor Gebäudemitte bis zum Traufpunkt

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

z.B.10,5 Die max. Firsthöhe beträgt 10,5 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte max. Geschoßflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es gilt der Eintrag in der Tabelle.

z.B. 3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 3 Wohnungen beschränkt. Die Festsetzung bezieht sich beim Doppelhaus auf eine Hälfte und beim Reihenhaus auf auf ein Reihenhauselement.

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
Zahl der Wohnungen	3	3	3	3	6
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(1,0)	(1,0)
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I	II	II
Bauweise	o E	o ED	o D	o H	o
Traufhöhe max.	4,3	4,3	4,3	6,8	6,8
Firsthöhe max.	10,5	10,5	10,5	11,0	11,0

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4, 19, 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche auf den seitlichen Abstandsflächen – ausgenommen sind die seitlichen Abstandsflächen zu den Verkehrsflächen – und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Für die Grundstücke, die von Süden erschlossen werden, sind Stellplätze auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie und Carports und Garagen ab dem jeweiligen rechtlichen Abstand zur Verkehrsfläche zulässig.

St Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 9 (1) 19 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Anmerkung:
Zur Gestaltung und Anpflanzung / Begrünung auf Stellplatzanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes siehe "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern".

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

FR Fuß- /Radweg

Anmerkung:
Zur Gestaltung und Anpflanzung / Begrünung auf Stellplatzanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes siehe "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern".

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität (Trafo)

Wasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

siehe "Grünordnungsplan"

Die umgrenzten Flächen werden als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. §§ 4–6 des Landschaftsgesetzes NW festgesetzt.

Diese Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf deren Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 8a(1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzender Baum

siehe "Grünordnungsplan"

4. Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung: 38 – 48° für die Hauptbaukörper

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW–Stellplätze und Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 2/3 der Bauwerkslänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum Ortgang einhalten. Zwischen Dachaufbau und First bzw. Traufkrenne müssen mindestens 3 Pfannenreihen verbleiben.

5. Empfehlungen

Einfriedungen: Als straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke werden lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen empfohlen.

Versickerung: Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird die Errichtung einer Zisterne – mit Überlauf in den Regenwasserkanal – und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen.
Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind hierfür die Planung und deren Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung wird für den Hauptbaukörper hinsichtlich der Ausrichtung empfohlen.

6. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B.: 3 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

Vorschlag zur Grundstückseinteilung

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,8 und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn ständig freizuhalten. Sichtbehindernides Gelände ist ggf. abzutragen.

Bei Bodenengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Leichenfunde, aber auch Verunreinigungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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

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 umgehend zu verständigen.

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

Es ist vorgesehen, für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Regelung im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu treffen. Nach Absprache mit den Wasserbehörden und der unteren Landschaftsbehörde soll für diesen Zweck die im Westen des Plangebietes liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll das Niederschlagswasser aus den bebauten Bereichen auf kurzem Wege in noch anzulegende Mulden bzw. Becken innerhalb dieser Grünfläche eingeleitet werden, damit das Niederschlagswasser entsprechend versickern bzw. zurückgehalten werden kann. Südlich der Sudenstraße wird ein Standort für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses Regenrückhaltebecken soll das in einer Trennkanalisation geführte Niederschlagswasser des südöstlichen Quartiers vor dem Abschlagen in den vorfluter Forthbach zurückhalten.
Einzelheiten der Niederschlagsbeseitigung sind in der Entwässerungsstudie des Büros Dr. Knollmann, Bad Hannover festgelegt.

Katster des Plangebietes 10,00 ha. Lemarkung Langenberg, Flur 24, Flurstücke 25,52,54,56, 94,214 und Teilbereich Sudenstraße

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen der § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 i.d.z.Zt. g. F. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 05.03.1997

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist in Verbindung mit der vom Planungsbüro gefertigten und vom Katster- und Vermessungsamt überarbeiteten DXF-Datei geometrisch eindeutig.

Kreis Gütersloh
Die Landrätin

Katster- und Vermessungsamt

Gütersloh, den 22. Okt. 1998

Siegel

Im Auftrage

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Langenberg vom 05.11.1996 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 28.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 11. 03. 1998

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Langenberg vom 05.11.1996 vorzeitig öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 11. 03. 1998

Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am 18.02.1998 als Satzung beschlossen worden.

Langenberg, den 11. 03. 1998

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 06. Aug. 98 genehmigt worden. AZ: 35.21.10-12.11.67

Detmold, den 06. AUG. 98

Bezirksregierung
In Vertretung

Der genehmigte Plan mit Begründung liegt gem. § 3 (2) BauGB seit 19.8.98 für jedermann zur Einsicht öffentlich aus. Lage, Inhalt und Zeit der Auslegung sind am 13. 8. 98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenberg, den 13. 8. 98

Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

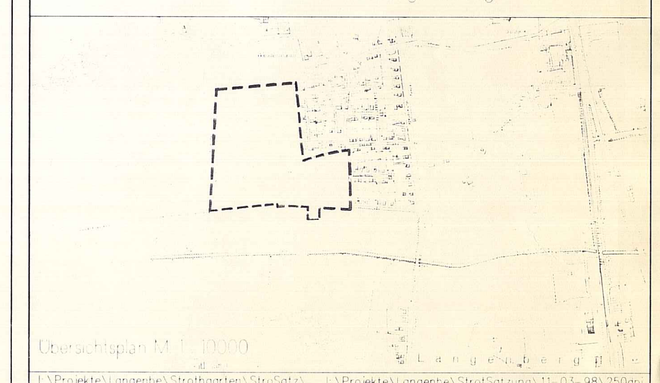
Langenberg, den 13. 8. 98

Gemeindedirektor

Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 215 "Westlicher Strothgarten"

Verfahrensstand: Satzungsfassung



Lageplan M. 1:1000

L:\Projekte\Langenbe\Strothgarten\StruSatz\ L:\Projekte\Langenbe\StrotSatzung\11.03.98\250ap

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 11.03.1998 Norden

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG
33689 Bielefeld – Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679
E-Mail: BDPartner @ Bauknetz.de

BERBEC DRESS & PARTNER
Architekten Stadtplaner