Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 218

"Münsterlandstraße"

Gebietsabgrenzung:

Im Norden und Westen:	durch die Münsterlandlandstraße, Flurstücke 114 und 16 (einschließlich),
Im Süden:	durch die Südgrenzen der Flurstücke 16 und 91 verlängert parallel zur Münsterlandstraße über das Flurstück 92 bis ca. 47 m vor dem Bahngraben, rechtwinklig abknickend Richtung Süden bis zum Schnittpunkt des rechten Winkels, der aus dem nördlichen Punkt der westlichen Flurstücksgrenze des Bahngrabens neben der Haus Nr. 1 folgt,
Im Osten:	durch die Westgrenze des Bahngrabens.

Gemarkung:

Langenberg
Flur 43 und 45

Rahmenkarte:

1 : 1000

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung machung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung
- Textliche und baugestalterische Festsetzungen
- Empfehlungen
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Begründung

Des weiteren wurde erstellt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro NZO Gesellschaft für landschaftsökologische Planung, Bewertung und Dokumentation mbH, 33659 Bielefeld, Krackser Straße 12

3. Textliche Festsetzungen

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

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

WA — 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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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.

0,6 — zulässige Geschoßflächenzahl

Sockelhöhe — Die maximale zulässige Sockelhöhe beträgt 0,50 m. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens vor Gebäudemitte bis zur Oberkante fertiger Fahrbahnmitte.

Traufhöhe / Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,3 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fahrbahnmitte vor Gebäudemitte bis zum Traufpunkt.

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

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 m von der Oberkante fertiger Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut.

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser 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)

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.
Die Festsetzung bezieht sich beim Doppelhaus auf eine Hälfte.

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 – zulässig.
Für die Grundstücke, die von Süden erschlossen werden, sind Stellplätze auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie und Carports und Garagen ab dem jeweiligen Abstand zur Verkehrsfläche zulässig.

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

FR — Fuß-/Radweg

Straßenbegleitgrün (nachrichtliche Darstellung – genaue Lage ist abhängig von den Grundstückszufahrten)

Bereich ohne Zu- und Abfahrt für PKW/LKW (ausgenommen Rettungsfahrzeuge)

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

Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Entwässerungsgraben, Schallschutzwall)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG NW

Das von den an der öffentlichen Grünfläche gelegenen Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Muldenversickerung auf dem Grundstück zu versickern bzw. in den Entwässerungsgraben der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

Das auf den privaten Grundstücken von den Dachflächen abfließende Wasser muß vor Einleitung in den Entwässerungsgraben durch geeignete Anlagen (Ausfilterung von Leichtstoffen, Feststoffen und Schlämmen) vorgereinigt werden, um den ordnungsgemäßen Betrieb dieses Systems nicht zu gefährden.

Für die Entwässerungsmulden ist ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorzusehen.

Die zum ordnungsgemäßen Abfluß des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken erforderlichen Anlagen sind auf allen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB zulässig.

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

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

siehe "Landschaftspflegerischer Begleitplan"

Die umgrenzten Flächen werden als Kompensationsflächen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. §§ 4–6 des Landschaftsgesetzes NRW festgesetzt.
Diese Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind im Sinne der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Schutz- und Pflegemaßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird über den Ausgleich im Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB auf der gemeindeeigenen Fläche (Gemarkung Langenberg, Flur 41, Flurstück 102) entsprechend des im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelten Bedarfs von rd. 0,34 ha festgesetzt.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9(1) 24 BauGB)

① — Innerhalb der umgrenzten Fläche ist ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 4,5 m – gemessen von der Oberkante des gewachsenen Geländes – (Schallkataster Gutachten vom 25.01.2000 des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Niederlassung Bielefeld, Bielefelder Straße 11, 33602 Bielefeld) [illegible]

② — Innerhalb der umgrenzten Fläche sind, sofern im Dachgeschoß Wohnnutzung (Schlafräume) vorgesehen sind, für die genannten Bauteile als passiver Schallschutz folgende bewertete Schalldämmaße R'_w einzuhalten: Dächer R'_w > 45 dB.

4. Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung: 38 – 48° für die Hauptbaukörper

Bei der Aufbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) oder einer Dachbegrünung auf der Dachfläche ist eine Dachneigung von mind. 30° ausnahmsweise zulässig.

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

Dachaufbauten — Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang einhalten. Zwischen Dachaufbau und First bzw. Traufenrinne 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 empfohlen.
Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

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. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen 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.

Noch 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.

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

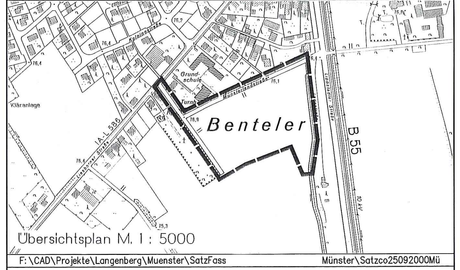
Größe des Plangebietes: 3,45 ha, Gemarkung: Langenberg, Flur: 43 und 45

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i. d. z. Zt. g. F. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Bielefeld, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D.-W. Hille (Öffentl. best. Verm. Ing.)	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D.-W. Hille (Öffentl. best. Verm. Ing.)
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Langenberg vom 27.04.1999 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 25.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Langenberg, den 29. 1. 2001 Bürgermeisterin	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.07. bis 11.08.2000 ~~und vom bis~~ erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.07.2000 ~~und die erneute Auslegung wurde am~~ – ortsüblich bekanntgemacht. Langenberg, den 29. 1. 2001 Bürgermeisterin
Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am 13.09.2000 als Satzung beschlossen worden. Langenberg, den 29. 1. 2001 Bürgermeisterin	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 31. 1. 01 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Langenberg, den 9. 2. 2001 Bürgermeisterin
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 23.6.00 wird bescheinigt. Langenberg, den 29. 1. 2001 Bürgermeisterin	

Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 218
"Münsterlandstraße"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 5000

F:\CAD\Projekte\Langenberg\Muenster\SatzFass Münster\Satzco25092000MÜ

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 25.09.2000 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D–33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de