

Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 221 "Liesborner Straße"

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 313, Flur 43;
im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 731, 738, 759, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 641 und 640, Flur 43;
im Süden: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 3, durch die nordwestliche und westliche Grenze des Flurstückes 4 und durch die nördliche Grenze des Flurstückes 8 - Liesborner Straße, Flur 45;
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 5, Flur 45.

Gemarkung: Langenberg

Flur: 45
Flurstück: 1 und 2

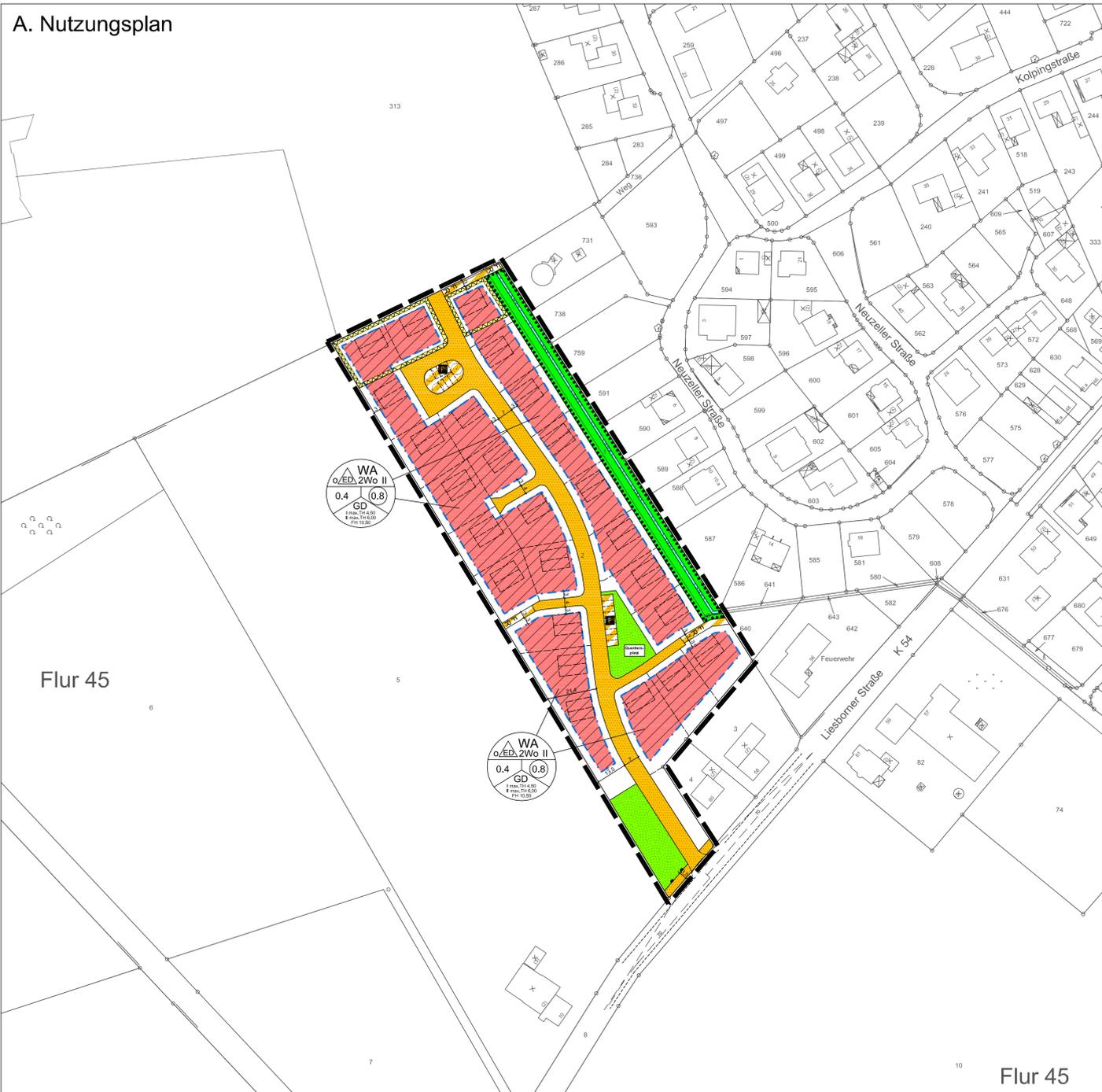
Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Beigelegt ist diesem Bebauungsplan:

- die Begründung

A. Nutzungsplan



Flur 45

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Die 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);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);
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 Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).
Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

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

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

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

Festsetzung von Maß und Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 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,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

WA Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, solange unzulässig, bis das Einlassungsverhalten des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes Gerdes, Stukendamm 81 dieses ausschließt. Der Nachweis eines konfliktfreien Nebeneinanders des Vollerwerbsbetriebes und einer Wohnnutzung bzw. wohnähnlicher Nutzung ist im Einzelfall durch eine gutachterliche Untersuchung nachzuweisen.

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

0.4 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten bis maximal 0,5 zulässig.
0.8 II maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Traufhöhe wird bei einem Fassadenvollgeschoss mit 4,50 m und bei zwei Fassadenvollgeschossen mit 6,00 m festgesetzt, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bis zum Traufpunkt.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte). Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

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

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Anmerkung:
Die Stellung baulicher Anlagen in Ost-West-Richtung zum Zwecke einer konsequenten Südorientierung wird empfohlen.

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und / oder öffentlicher / privater Grünfläche einhalten und mit bodenständigen Gehäusen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.
Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nicht zulässig.
Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.
Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

2Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Anmerkung:
Die Einteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumpflanzungen, Geh- und Radwege usw.) erfolgen im Zuge des Ausbaus.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Zu- und Abfahrt bzw. Zu- und Abgang

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Quartiersplatz

C.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserversorgung, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Wasserflächen (Graben)

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Der Ersatz in Höhe von 14.563 Wertpunkten, einem rechnerischen Flächenbedarf von 3.641 qm bei der Aufforstung auf einer Ackerfläche, der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh mit dem vorhandenen Ökotopte der Gemeinde Langenberg durch die im Jahre 2003 erfolgte Aufforstung der landwirtschaftlichen Flächen - im Strohdach / Vornholzstraße - in der Flur 41, Flurstück 19, auf dem noch 8.450 qm verfügbar sind, ausgeglichen. Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugerechnet.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Für anzupflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
anzupflanzende Bäume (nicht standortgenau)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB
Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend zu ersetzen (siehe Artenliste).

C.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Ziffer 23 b BauGB

Im gesamten Bereich der festgesetzten Allgemeine Wohngebiete sind nur Gebäude mit einem rechnerischen Primärenergiebedarf der Haustechnik von maximal 60 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter rechnerischer Nutzfläche (KNW60-Haus) zulässig. Der Bedarf ist nach den Vorgaben der Energiesparverordnung EnEV zu berechnen.

C.12 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen:
Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.
Dachform:
GD Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer 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 Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

D. Empfehlungen

Private Anpflanzungen:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist möglichst ein Obst- bzw. Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW § 41 ff.) sind einzuhalten.
An der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine 3,00 m breite Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern empfohlen.
Einfriedigungen:
Als straßenseitige Einfriedigungen der Baugrundstücke werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen empfohlen. Grundstückseinfriedigungen sollen auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere und Pflanzen durchgängig gestaltet werden und eine Höhe von 2,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten.
Hauptfährtrichtung:
Die Stellung baulicher Anlagen in Ost-West-Richtung zum Zwecke einer konsequenten Südorientierung wird empfohlen (siehe C.4).
Artenliste: (Auswahlliste)
Bäume:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Pyrus communis - Birne
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)
Cornus sanguinea - Roter Hartfregel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3.0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
mögliche Grundstückeinteilung
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, etc., Einzelmaße, 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).
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagierungen bzw. Altstandorte bekannt.
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagierungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.
Bezüglich des benachbarten Standortes der örtlichen freiwilligen Feuerwehr sind bauplanrechtliche aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen nicht zu treffen. Der Betriebslärm bei einem Notfall oder bei Übungen sind bereits heute von den unmittelbar an das Feuerwehrgrundstück reichenden Wohnnutzungen zu akzeptieren.
Es wird aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Vorbelastung der angrenzenden geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes darauf hingewiesen, dass hier mit Immissionen des Standortes der freiwilligen Feuerwehr zu rechnen ist.

Größe des Plangebietes: 1,98 ha, Gemarkung: Langenberg, Flur: 45	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.
Kreis Gütersloh - Katasteramt Lfd. Kreisvermessungsdirektor	
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Langenberg vom 02.11.2006 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 22.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2006 bis 04.01.2006 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Langenberg, den 23.06.2008 Bürgermeisterin	Langenberg, den 23.06.2008 Bürgermeisterin
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 NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am 19.06.2008 als Satzung beschlossen worden.	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 der Bebauungsplan in Kraft.
Langenberg, den 23.06.2008 Bürgermeisterin	Langenberg, den Bürgermeisterin
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom Langenberg, den	wird bescheinigt.
Bürgermeisterin	

