Gemeinde Langenberg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Östliche Mühlenstraße“

Gebietsabgrenzung

Gemarkung:	Langenberg
Größe des Plangebietes:	0,34 ha
Flur:	24
Flurstücke:	478 tlw., 484, 504

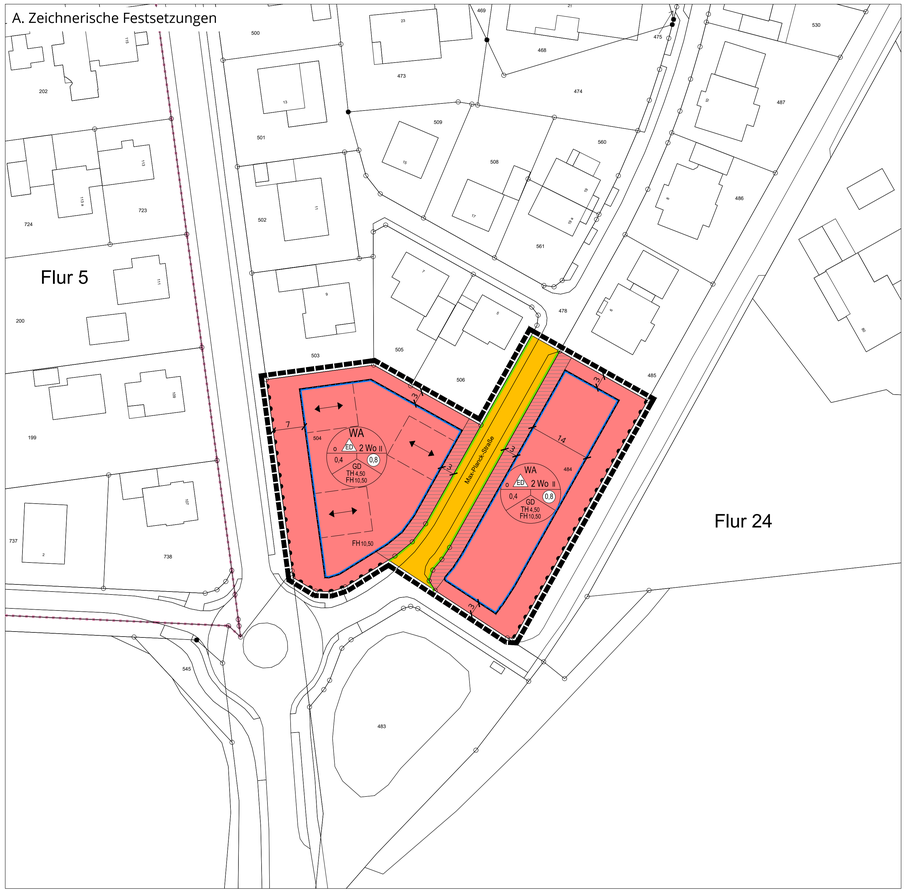
Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Angabe der Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

A. Zeichnerische Festsetzungen



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 12.04.2021
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 am 24.06.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am 29.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 27.09.2021

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 29.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 27.09.2021

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am 16.09.2021 als Satzung beschlossen worden.

Langenberg, den 27.09.2021

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Langenberg, den __.__.____

Bürgermeisterin

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021(BGBl. I S. 2939);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

§ 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 das Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

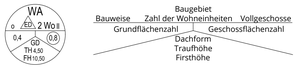
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

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

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) BauGB

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 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (2) 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

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

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der GRZ von 50 % ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.

(0,8) maximal zulässige Geschossflächenzahl

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen
TH 4,50 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten

FH 10,50 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.
Der Firstpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Max-Planck-Straße) im Bereich der Grundstückszufahrt.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 – 23 BauNVO

o offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

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

C.6 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 einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Zwischen Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Naturnahe Gartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 – 12 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

Obstbäume (Hochstamm):

- Apfelbäume	Malus (in Arten)
- Birnbäume	Pyrus (in Arten)
- Kirschbäume	Prunus cerasus
- Pflaumenbäume	Prunus domestica

Laubbäume (Hochstamm):

- Eberesche	Sorbus accuparia
- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
- Winterlinde	Tilia cordata
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Weißdorn	Crataegus monogyna

Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche auszubilden, die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.

Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Bei Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sind die mit der Überschreitung zulässigen Stellplätze und ihre Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

C.9 Sonstige Planzeichen

Vorgartenbereiche

C.10 Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachneigung / Dachgestaltung
GD Die Dächer sind geneigt auszuführen.
Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Firstlänge des Hauptbaukörpers (ohne Anrechnung der Dachüberstände) nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung wie das Dach auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sowie aneinander gebauten Garagen sind einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zu wählen.
Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

Einfriedungen
Einfriedungen müssen eine ausreichende Bodenfreiheit von mind. 10 cm Höhe oder ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite aufweisen.
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten. Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

Einfriedungen im Vorgartenbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern auszuführen.

Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken sind Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Capinus betulus
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Berberitze	Berberis in Arten und Sorten

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträucher-Hecken sind Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

- Felsenbirne	Amelanchier in Arten und Sorten
- Hartriegel	Cornus in Arten
- Deutzie	Deutzie in Arten und Sorten
- Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
- Pfeifenstrauch	Philadelphus in Arten und Sorten
- Spierstrauch	Spirea in Arten und Sorten
- Fliederstrauch	Syringa in Sorten
- Schneeball	Viburnum in Arten
- Weigelie	Weigelia in Arten
- Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
- Berberitze	Berberis in Arten

Die Hecken sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Grundstückszufahrten
Die Inanspruchnahme des Vorgartenbereiches für Stellplätze sowie Einzelzufahrten ist in einer Breite von maximal 3,00 m sowie von maximal 6,00 m für Doppelzufahrten zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

3 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

506 Flurstücksnummer

Grenze der Flur

Flur 24 Flurbezeichnung

Firstrichtung

vorgeschlagenes Gebäude

Empfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen und von Terrassen soll in Zisternen gesammelt und in die Wiederverwendung (beispielsweise Gartenbewässerung und WC-Spülung) einbezogen werden. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

Kultur- und 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.

Altablagerung bzw. Altstandorte
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.
Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.
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.

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.

Energieversorgung
Aus Gründen der Klima- und Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerativer Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen.

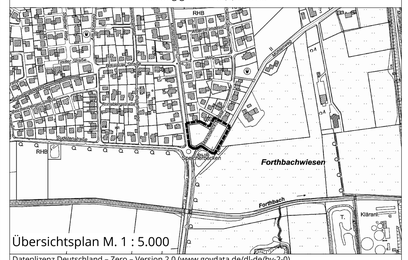
Hinweis
Dachflächen, die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 15° in Richtung Osten oder Westen ausgerichtet sind und zur Aufnahme von Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO geeignet sind, sollen von Aufbauten, Gauben, Dachfenster, Satellitenschüsseln etc. freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Brandschutz zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren
Die im Plangebiet zugelassene Bebauung erlaubt Gebäude mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe der zu den Anleitern notwendiger Fenster mehr als 8 m beträgt. Da die örtliche Feuerwehr die hierzu erforderlichen Einsatzmittel nicht besitzt bzw. in der gebotenen Hilfsfrist zzgl. einer Toleranz von 2 min nicht in das Plangebiet heranführen kann, ist für die möglichen Aufenthaltsräume in den Obergeschossen der zweite Rettungsweg daher baulich sicherzustellen.

Gemeinde Langenberg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Östliche Mühlenstraße“

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500 14.09.2021 VS Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de