Gemeinde Langenberg

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Östliche Mühlenstraße"

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze der Selhorster Straße - Flurstück 283 tw.;
im Osten: durch eine ca. 170 m parallel zur Mühlenstraße verlaufende Linie bis zum Mühlenweg;
im Süden: durch die nördliche und ca. 80 m durch die südliche Grenze des Mühlenweges - Flurstück 60 tw., durch die Fläche des geplanten Kreisverkehres auf den Flurstücken 140 tw., 308 tw., 57 tw., 719 tw. und 284 tw.;
im Westen: durch die östliche Grenze der Mühlenstraße - Flurstück 284 und durch die Fläche des geplanten Kreisverkehres im Norden auf den Flurstücken 91 tw., 101 tw. 283 tw. und 284 tw..

Gemarkung: Langenberg

Flur: 5, 24 und 25

Flurstücke: 57 tw., 60 tw., 62, 140 tw., 263, 265, 269, 283 tw., 284 tw. und 308 tw. in der Flur 24,
91 tw. und 101 tw. in der Flur 25,
sowie
das Grundstück Flur 5, Flurstück 719 tw..

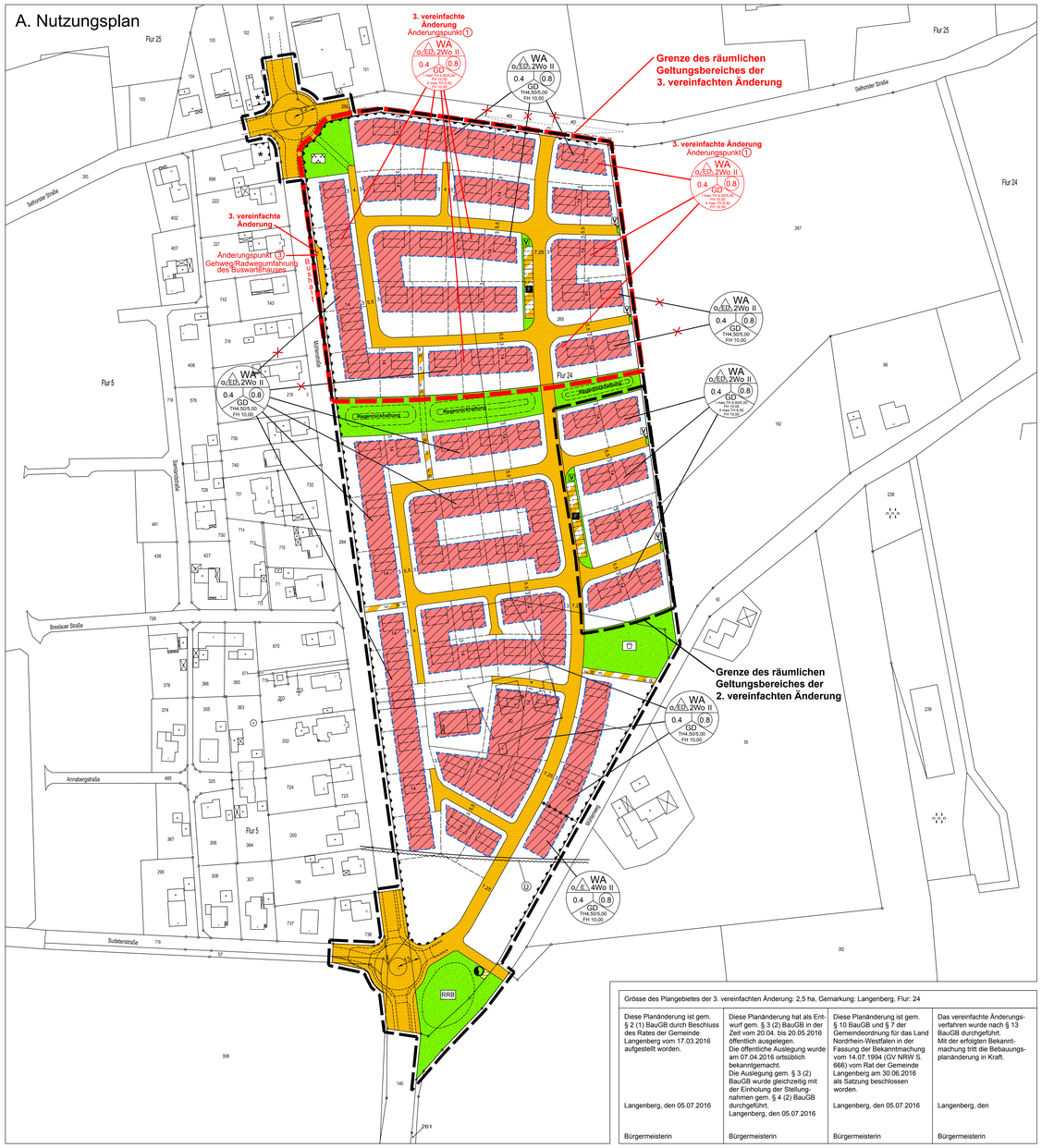
Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- die Begründung,
- ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer,
- Schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH,
- ein Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan des Büros Grüne Mühle.

A. Nutzungsplan



Grösse des Plangebietes der 3. vereinfachten Änderung: 2,5 ha, Gemarkung: Langenberg, Flur: 24			
Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Langenberg vom 17.03.2016 aufgestellt worden. Langenberg, den 05.07.2016 Bürgermeisterin	Diese Planänderung hat als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.04. bis 20.05.2016 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Langenberg, den 05.07.2016 Bürgermeister	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 Langenberg am 30.06.2016 als Satzung beschlossen worden. Langenberg, den 05.07.2016 Bürgermeister	Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Langenberg, den Bürgermeisterin

B. Rechtsgrundlagen für den Bereich des Ursprungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359),

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-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),

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 20.02.2004 (GV NRW S. 96),

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gem. § 244 (2) BauGB).

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

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

WA o/ED, 2Wo II | 0.4 (0.8) | GD TH4,50/5,00 FH 10,00

Bauweise	Baugebiet	
	Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Dachform		
Traufhöhe (berg- u. talseitig)		
Firsthöhe		

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.

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

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

z.B. 0.4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten ist nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Ausgleich für die in Absprung genommene Fläche durch Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die GRZ von 0,4 hinausgeht, sind 2,00 qm Dachfläche oder Fassadenfläche zu begrünen.

z.B. (0.8) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,50 - 5,00 — Die maximale Traufhöhe wird mit 4,50 m an der Bergseite und 5,00 m an der Talseite festgesetzt, gemessen jeweils am Durchdringungspunkt der Hausecke vom vorhandenen Geländeniveau bis zum Traufpunkt.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 10,00 — Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, gemessen jeweils vom vorhandenen Geländeniveau an der Bergseite bis zum Firstpunkt.
Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

Änderungspunkt 1

Höhe der baulichen Anlagen für das Gebiet der 2. und 3. vereinfachten Änderung

I max.TH4,50-5,00
II max. TH 6,00

Die maximale Traufhöhe wird bei einem Fassadenvollgeschoss mit 4,50 m an der Bergseite und 5,00 m an der Talseite und bei zwei Fassadenvollgeschossen mit 6,50 m an der Bergseite festgesetzt, gemessen jeweils am Durchdringungspunkt der Hausecke vom vorhandenen Geländeniveau bis zum Traufpunkt.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

max. FH10,50 — Die maximale Firsthöhe beträgt bei einem Fassadenvollgeschoss 10,00 m und bei zwei Fassadenvollgeschossen 10,50 m, gemessen vom vorhandenen Geländeniveau an der Bergseite bis zum Firstpunkt.
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 Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die die überbaubaren Flächen nach Süd-Osten, Süden, Süd-Westen und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist, um bis zu 2,00 m unter Beachtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen/Grenzabstände überschritten werden.

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

Auf Baugrundstücken, die mit ihrer nördlichen Grenze an eine in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Inhalt der 1. vereinfachten Änderung: Streichung des Absatzes

~~Auf Baugrundstücken, die mit ihrer südlichen Grenze an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Stellplätze und Garagen maximal in einer Tiefe von 14,00 m, gemessen vom Rand dieser Verkehrsfläche zulässig.~~

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden zulässig und der Grundstücksgrenze sind nur untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

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

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

z.B. 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, Baumanpflanzungen, Geh- und Radwege usw.) erfolgt im Zuge des Ausbaus.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F,R — Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Anmerkung:
Zu- und Abgänge sind zulässig.

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität -Trafo-

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün/Straßenbegleitgrün

Fuß-/Radweg (innerhalb der Grünfläche nachrichtlich)

Regenrückhaltung

Anmerkung:
Die Standorte für die Anlagen der Regenrückhaltung innerhalb der Grünflächen gelten als Vormerkung inclusive Schutzstreifen (Planung: Büro Redeker, Detmold). Die Anlagen sollen naturnah gestaltet werden.

C.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

C.11 Planungen, Nutzungsregelungen, 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 der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes / Grünordnungsplanes (Grüne Mühle - Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, März 2004) gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB wie folgt erbracht:

a) Ersatzaufforstung einer Ackerfläche in einer Größe von 16.991 qm in der Gemarkung Langenberg, Flur 41, Flurstück 19 im Sinne der Pflanzung von standortheimischen Baumarten (Stieleiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn) mitsamt Waldrandgestaltung von 7 m Tiefe (Maßnahme außerhalb des Plangebietes).
b) Entsiegelung des südlichen Abschnittes des Mühlenweges, Gemarkung Langenberg, Flur 24, Flurstück 60 bis zur Einmündung der Erschließungsstraße auf einer Fläche von 400 qm sowie Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke (Maßnahme außerhalb des Plangebietes).
c) Die öffentliche Grünflächen sind als Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

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 zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und -quantität

Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für anzupflanzende Bäume in öffentlichen Grünflächen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Nach anderen Festsetzungen getroffene Regelungen bleiben davon unberührt.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.

C.12 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Kennzeichnung der Gebäude mit Anspruch auf Überprüfung der baulichen Verhältnisse auf der Grundlage der 24. BImSchV

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche besteht ein Anspruch auf Überprüfung, ob und inwieweit das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß der vorhandenen Umfassungsbauteile zu verbessern ist (Schalltechnische Untersuchung "Neubau zweier Kreisverkehrsplätze auf der Mühlenstraße", Büro AKUS GmbH, Februar 2004).

Straße/Hausnummer		
Selhorster Straße 51	nördliche und östliche Gebäudeseite	
Selhorster Straße 52	südliche und östliche Gebäudeseite	

Anmerkung:
Der Anspruch besteht, sofern an den Fassadenseiten Aufenthaltsräume für Menschen vorhanden sind. Dieser Sachverhalt ist von der Gemeinde Langenberg im Vorfeld der Errichtung der Kreisverkehrsplätze zu klären.

C.13 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen:
Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.

Dachform/Dachneigung:

GD — Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

Änderungspunkt 2

Dachform/Dachneigung für das Gebiet der 2. und 3. vereinfachten Änderung:

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 Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

D. Empfehlungen

Private Anpflanzungen:
Die nicht überbauten 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.

Einfriedungen:
Als straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen empfohlen. Grundstückseinfriedungen sollen auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere und Pflanzen durchgängig gestaltet werden und eine Höhe von 2 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten.

Hauptfirstrichtung:
Die Stellung baulicher Anlagen in Ost-West-Richtung zum Zwecke einer konsequenten Südorientierung wird empfohlen (siehe C.4).

Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen und von Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und in die Wiederverwendung (beispielsweise Gartenbewässerung und WC-Spülung) einzubeziehen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

Artenliste 1: (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 Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Virburnum opulus	- Schneeball

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 — Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

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.

Im Plangebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten festzustellen, werden den weiteren Ausbau erschweren, verzögern oder möglicherweise verhindern. Um dieser Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten stattfinden.

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).

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.

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.

Inhalt der 1. vereinfachten Änderung

Die textliche Festsetzung unter Pkt. C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
"Auf Baugrundstücken, die mit ihrer südlichen Grenze an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Stellplätze und Garagen maximal in einer Tiefe von 14,00 m, gemessen vom Rand dieser Verkehrsfläche zulässig."
wurden ersatzlos gestrichen.

Inhalt der 2. vereinfachten Änderung

Die textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. C.3 Höhe der baulichen Anlagen für die Zulässigkeit von 2 Fassadenvollgeschossen für die Traufhöhe und Firsthöhe sowie unter Pkt. C.13 zur Dachform/Dachneigung für die Dachneigung geändert bzw. ergänzt.

- Die maximale Traufhöhe wird bei zwei Fassadenvollgeschossen mit 6,50 m an der Bergseite begrenzt.
- Die maximale Firsthöhe wird auf 10,50 m begrenzt.
- Es sind weiterhin nur geneigte Dächer zulässig, die festgesetzte Mindestdachneigung wird aber aufgehoben.

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557);

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 22.12.2011 (GV NRW S. 729);

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 24.05.2011 (GV NRW S. 271);

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 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen 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.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV, NRW. S. 496);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV, NRW, S. 133).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen 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.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat in seiner Sitzung am den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 220 "Östliche Mühlenstraße" für den gekennzeichneten nördlichen Bereich wie folgt zu ändern:

1. Die maximale Traufhöhe wird bei zwei Fassadenvollgeschossen mit 6,50 m an der Bergseite begrenzt.
   Die maximale Firsthöhe wird auf 10,50 m begrenzt.
2. Es sind weiterhin nur geneigte Dächer zulässig, die festgesetzte Mindestdachneigung wird aber aufgehoben.
3. Im Bereich der Bushaltestelle an der östlichen Seite der Mühlenstraße wird der Geh- und Radweg hinter das Buswartehaus verlegt und als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird für diese Fläche aufgehoben.

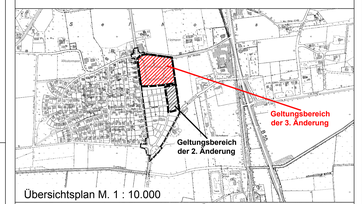
Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 3. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nur geringfügig beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.
Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig. Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

Gemeinde Langenberg

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Östliche Mühlenstraße"

Verfahrensstand:
Satzung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Cad\Projekte\Langenberg\B-Plan-ostl.Mühlenstr\3.Änderung 29.02.2016Mü.

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1000

Satzungsfassung:
1. Änderung 2010
2. Änderung 2012
Ursprungsplan 2004

Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.