

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

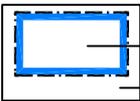
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW S.863);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Z. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"></div> <p><u>WA2 / WA3/4</u> 4 Wo 2 Wo</p> <p style="text-align: center;">GRZ 0,4</p> <div style="text-align: center;"><p>II</p></div> <p>FHmax ... m THmax ... m</p> <div style="text-align: center;"><p>o</p></div> <div style="text-align: center;"></div>	<p><u>1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1 (Teilflächen WA1-WA4 nach Nutzungsmaßen gegliedert)</p> <p>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 4 oder maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.2</p> <p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4, siehe auch D.2.1</p> <p>Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder- 2 Vollgeschosse, zwingend <p>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe D.2.2:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First)- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) <p><u>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Bauweise (§ 22 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none">- offene Bauweise- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser <p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =</p> <ul style="list-style-type: none">- durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich- nicht überbaubare Grundstücksfläche <p><u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u></p>
--	--



Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.
Ausnahmen vom Zufahrtverbot können ggf. zugelassen werden, nach Abstimmung mit der Straßenausbauplanung darf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit nicht zu befürchten sein.



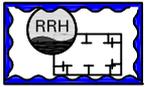
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Wirtschaftsweg
- Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungstrassen, Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltung (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14, 16 BauGB):



Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB, Hinweis: Abstimmung Flächenbedarf und Parzellierung der Fläche im Zuge der Planumsetzung)



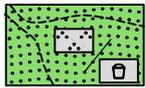
Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB, Detailplanung und naturnahe Gestaltung i.V.m. § 9(1)20 BauGB gemäß wasserrechtlichem Verfahren)



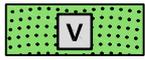
(Hinweis: zur Information dargestelltes Grobkonzept gemäß Vorentwurf des Ingenieurbüros Rummler + Hartmann GmbH)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Grünflächen mit Zweckbestimmung:



- Öffentlicher Grünzug:
 - als Parkanlage mit Wegführung bzw.
 - als Parkanlage mit integriertem Quartierspielplatz

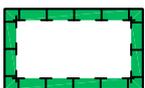


- Öffentliches Verkehrsbegleitgrün



- Private Grünflächen, Hausgarten

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB), hier:
Entwicklungsziel: naturnaher Waldsaum, siehe D.5

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.6:

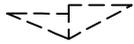
- Anpflanzung standortheimischer Bäume



Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

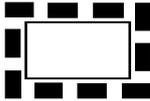


- Erhalt der standortheimischen Gehölze im Heckenzug entlang des Lindenweges und Ergänzungspflanzungen durch einzelne Gehölze



8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

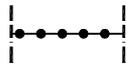
Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)



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



Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb einer Bauzeile

↔ 4 ↔

Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe E.1.3):

SD/KW 38°- 45°

- Satteldach oder Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung z.B. 38°-45°

PD 7°- 12°

- Pultdach, zulässige Dachneigung 7°-12°

ZD 20°- 40°

- Zeltdach, zulässige Dachneigung 20°-40°

WD 25°- 45°

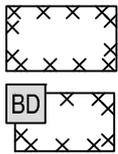
- Walmdach, zulässige Dachneigung z.B. 25°-45°



Hauptfirstrichtung für SD/KWD und PD, soweit durch Pfeilsymbol festgesetzt, siehe auch E.1.1 zur Anordnung der ZD

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) und § 9(6a) BauGB

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9(5) Nr. 2 und des § 9(6) BauGB:

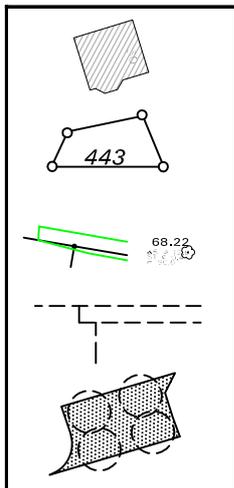


Ehemalige „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil“ (Altstandort) und „Bergehalde Berthas Halde“ (Altablagerung), geführt im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf, zugleich Bodendenkmal „Strontianithalde der Grube Bertha“



Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet des Umlaufbachs

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Eingemessener Heckenzug und eingemessene Gehölze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)

Vorgeschlagene Platzgestaltung und Baumstandorte im Straßenraum