


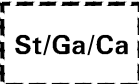
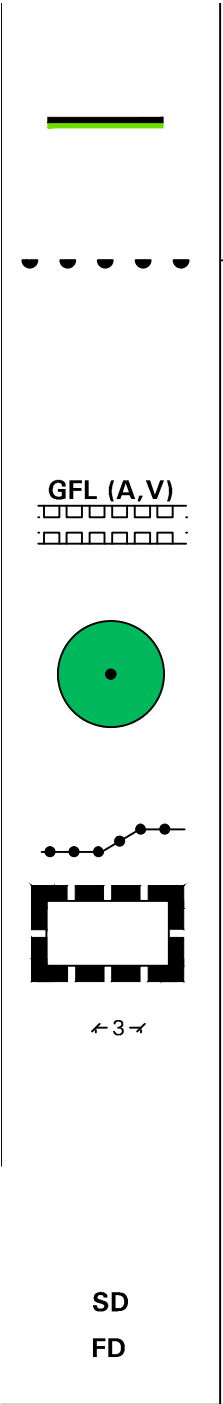


Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 293

A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	1. <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</u>
2 Wo	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, siehe Text B.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB), siehe Text B.1.2
GRZ 0,3	2. <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage gemäß § 9(3) BauGB</u> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): <ul style="list-style-type: none">- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 80,0 - 81,0 m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016), siehe Text B.2 <ul style="list-style-type: none">- zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) als Mindest- und Höchstmaß, hier 80,0 m bis 81,0 m ü. NHN
FHmax. 85,0 m ü.NHN	<ul style="list-style-type: none">- zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) als Höchstmaß, hier 85,0 m ü. NHN
GHmax. 81,5 m ü.NHN	<ul style="list-style-type: none">- zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß bei Flachdächern, hier 81,5 m ü. NHN
	3. <u>Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise (§ 22 BauNVO) = <ul style="list-style-type: none">- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = <ul style="list-style-type: none">- durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich- nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. <u>Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)</u> Flächen für Stellplätze, Garagen und Carportanlagen in der Teilfläche WA1, siehe Text B.4.1



5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zugänge für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger inklusive der Stadt Gütersloh und Notfahrzeuge

7. Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe Text B.3.1

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

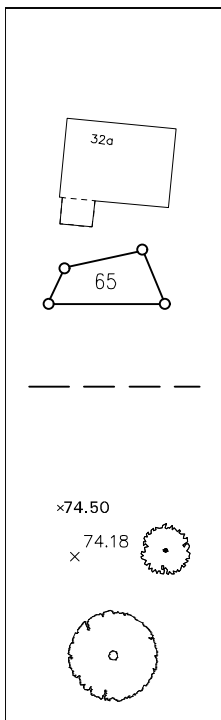
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe Text C.1:

Dachform der Hauptbaukörper:

- Satteldach (SD)
- Flachdach (FD)

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter



Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016)
sowie eingemessene Bäume auf dem Flurstück 65
(ÖbVI der Stadt Gütersloh, 04/2021)

Eingemessene Bäume, Kronentraufen auf dem Flurstück 215
(Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gabriele Meyer, 05/2021)