Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 293

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, siehe Text B.1.1

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB), siehe Text B.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage gemäß § 9(3) BauGB

GRZ 0,3

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

GFZ 0,6

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):

II

- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016), siehe Text B.2

TH 80,0 m
- 81,0 m ü.NHN

- zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) als Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. 80,0 m bis z. B. 81,0 m ü. NHN

FHmax.
85,0 m ü.NHN

- zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) als Höchstmaß, hier z. B. 85,0 m ü. NHN

GHmax.
81,5 m ü.NHN

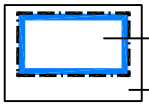
- zulässige Gesamthöhe von Flachdächern als Höchstmaß bei Flachdächern, hier 81,5 m ü. NHN

3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

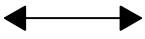
Bauweise (§ 22 BauNVO) =

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =



- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche



Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St/Ga/Ca

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carportanlagen in der Teilfläche WA1, siehe Text B.4.1

St

Flächen für Stellplätze in der Teilfläche WA1, siehe Text B.4.1

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

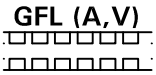
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenverkehrsfläche, privat

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

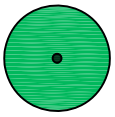
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zugänge für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig

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



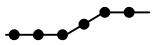
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger inklusive der Stadt Gütersloh und Notfahrzeuge

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

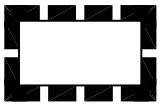


Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe Text B.3.1

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:

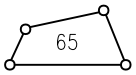
SD

- Satteldach (SD)

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

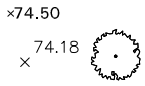
Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

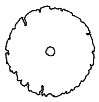


Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

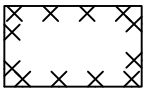
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)



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)



Festgestellte Bombardierung, siehe Hinweis D.5