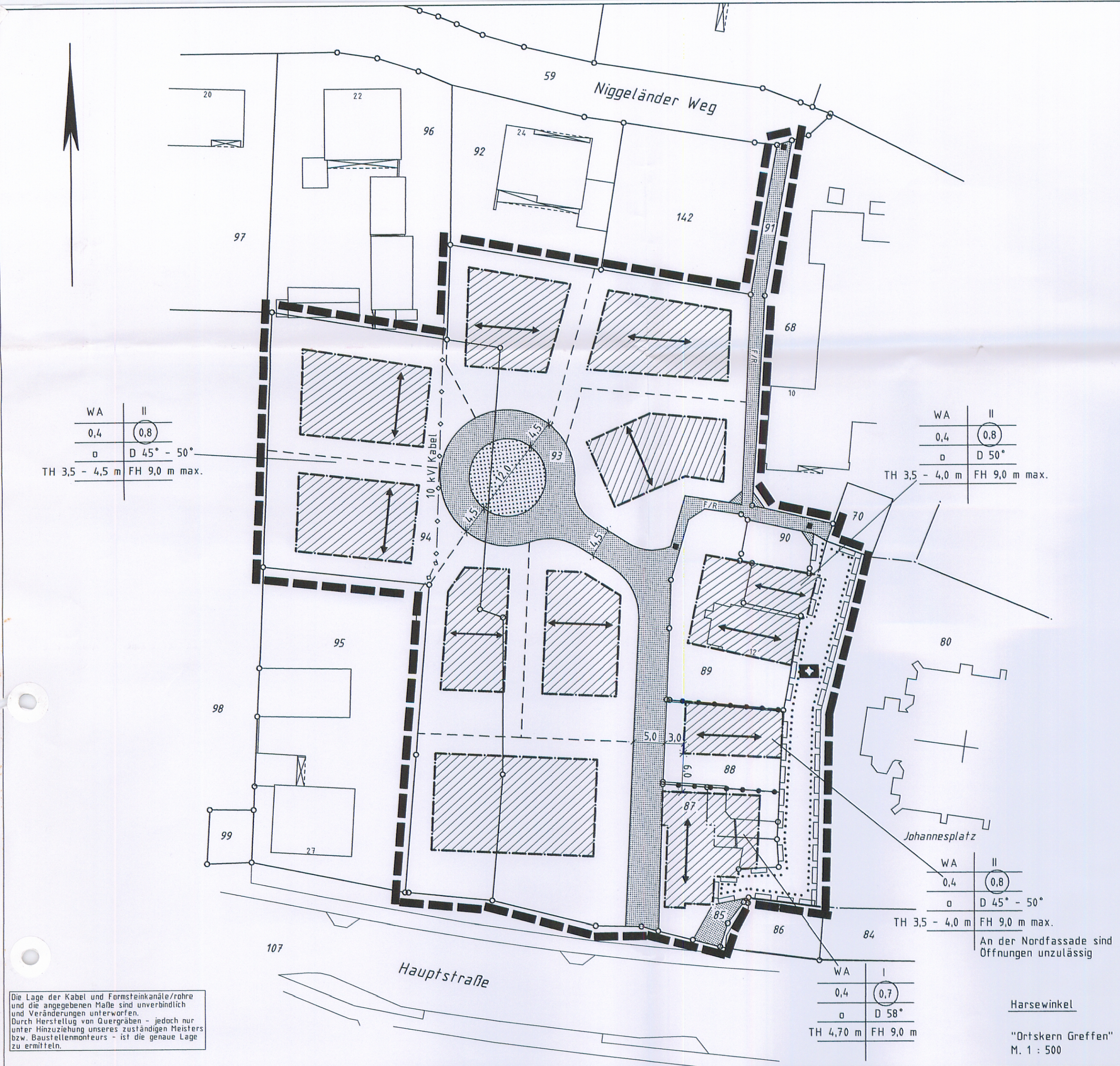




Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Warendorf, den 12.09.1997

Spitthöver und Jungemann
Öffentl. best. Verm.-Ingenieure
August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf

Harsewinkel, den 20.10.1998

Harsewinkel, den 20.10.1998

Harsewinkel, den 20.10.1998

Harsewinkel, den 20.10.1998

Harsewinkel, den 20.10.1998

Bezirksregierung
i.A.

Harsewinkel, den 20.10.1998

Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 45 "Ortskern Greffen"

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 11.10.1995 zum Bebauungsplan Nr. 45 "Ortskern Greffen" gültige Fassung

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)
- sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBL S.2141)

Erläuterungen zu zeichnerischen Festsetzungen

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind	
- Wohngebäude	
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Ausnahme: können zugelassen werden	
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,	
- Anlagen für Verwaltungen,	
- Gartenbaubetriebe,	
Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind unzulässig	
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)	

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

FH max.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Firsthöhe (maximal)	
gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG Fertig-Fußboden	
TH min-max	Traufhöhe (Minimum-Maximum)
gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.	
z.B. 0,4	
z.B. 0,8	
z.B. II	

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Bauweise
---	-----------------

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Kirchplatz

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Grundstück sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppe. Ausnahmsweise können 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Grundstück -begrenzt im Süden durch die B 513, im Osten durch die neue Erschließungsstraße, im Westen durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr.45 sowie im Norden durch die geplante Grundstücksgrenze.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Fuß- und Radwege

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

— 10 kV Leitung

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkeimgärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) BauGB)

öffentliche Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis, oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig, oder zweckmäßig ist. (§ 9 (6) BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. D 38° - 45° Dachneigung (Min. - Max.)

Firstrichtung

Firstrichtung

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Steigungen) über der vom Tiefbaumal der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe der Höhenlage "Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante EG Fertig-Fußboden" erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbaumates der Stadt Harsewinkel

2.) Bauweise/Gestaltung

-Zulässig sind:

a) Putzfassaden weiß, wenn Verblendmauerwerk, dann Farbe "Rot" bis "Rot-Braun", ungesandet.

b) Pfannendeckung, Farbe "Rot" bis "Rot-Braun"

-Für Garagen gilt: Flachdächer sind unzulässig

3.) Versiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von "Breitflächen" (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbaumates einzuholen. Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

4.) Zufahrten

Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

5.) Pflanzgebotflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

25 % der privaten Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen:

- auf je angef. 150 qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist mind. ein heimischer Laubbau der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-20 cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc., oder auch Obstbäume, als Hochstämme, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- auf je angef. 100 qm der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten der Sorten z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, etc. (in Gruppen zu mind. 3 Stück/60-80 cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.) Pflanzgebotflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

-Kompensationsfläche gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW-

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in WA-Bereichen gelten in der Tiefe von 1 m als private Fläche mit Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotflächen durchgängig mit niedrigwachsenden (= 0,5 m) heimischen Sträuchern und Blumen zu bepflanzen (z.B. Bodendecker) Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich generell unzulässig.

7.) Einfriedung im Anschluß an die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotflächen

Einfriedung im Anschluß an die unter Pkt.6 festgesetzten Pflanzgebotflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen Laubbäumen ausgeführt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedung sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.

8.) Begrünung

Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei offenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche (bzw. Baumscheibe) von mindestens 6 qm vorzusehen.

9.) Erschließung

Für die Grundstücksflächen des westlichen Kirchringes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Kirchplatz gilt:

Die Änderung neu erstellter Garagen/Carports/Stellplätze ist ausschließlich über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zulässig

10.) Garagen, Carports, Stellplätze

- Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig

- Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind unzulässig

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,50m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.

Sperrpfosten (Gesperrt für Kfz-Verkehr)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufenhöhe	Firsthöhe

Beseitigung von Niederschlagswasser § 51a Landeswassergesetz NW

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern bzw. zu versickern. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs. 1 u. 2 Landeswassergesetz NW).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 45 "Ortskern Greffen" liegt in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlagen Vahren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Vahren/Dackmar für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Vahren/Dackmar der Wasserversorgung Beckum GmbH.

HINWEIS

Immissionsschutz

Für die an der Hauptstraße gelegenen Gebäude wird empfohlen:

Für Daueraufenthaltsräume, die der Hauptstraße (B 513) direkt zugewandt sind, sollten Schallschutzwände der Schallschutzklasse II nach VDI vorgesehen werden. Schlafräume sollten zur lärmbegünstigten Seite ausgerichtet werden.

HINWEIS

Wenn bei den Bauarbeiten Bodenauffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, Brandschadenreste) festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigung hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises (Abfallbehörde) umgehend darüber zu informieren. Eventuell notwendige Bodenuntersuchungen sind mit dem Umweltamt des Kreises abzustimmen.

Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenze - geplant -

1. Ausfertigung

Stadt Harsewinkel

Ortsteil Greffen

Bebauungsplan Nr. 45

"Ortskern Greffen"

Maßstab 1:500