

BEBAUUNGSPLAN NR.17 „VENNEGÄRTEN“

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 06.11.1997 zum Bebauungsplan Nr.17 „Vennegärten“ gültige Fassung -der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -der Planzeichenverordnung (PlanZV) -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I 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/WA*

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 und 9 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 und 9 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH max.

Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

GH min-max.

Gebäudehöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

TH min-max.

Traufhöhe (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand

Für WA gilt:**

Traufen länger als 12m sind unzulässig. Bei Gebäudelängen größer 12m sind in mind. 3m und maximal 5m Breite die Traufe unterbrechende Konstruktionen vorzusehen.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4

zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,8

zulässige Geschoßflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze



Baulinie



überbaubare Grundstücksflächen

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

Bis 499qm Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ab 500qm bis 699qm Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Ab 700qm Grundstücksfläche sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

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



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich

F/R

Fuß- und Radweg

St priv.

Stellplätze -privat-

Ga

Garagen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ausfahrt nur für den Anlieferverkehr



Durchfahrtsbereich



Ein- / Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Elektrizität

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Abwasser (Pumpstation)

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen verlaufen Fuß- und Radwege

Zweckbestimmung



öffentlicher Spielplatz



private Grünfläche

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen a.) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen b.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG)

Die Ausgestaltung der „öffentlichen Grünflächen“ ist entsprechend Nr.1 Abs.1.2 der Anlage zu § 2 Abs.3 der Satzung der Stadt Harsewinkel zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“ durchzuführen. Die Ausgestaltung der „privaten Grünflächen mit Pflanzgebot“ ist entsprechend der Nr.5 der baugestalterischen Festsetzungen durchzuführen. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind die „öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot“ dem Gesamtgebiet, die „privaten Grünflächen mit Pflanzgebot“ den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. 38-45

Dachneigung (Min.-Max.)

Für WA gilt:

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54m (3 Steigungen) über der vom Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2.) Stellplätze/Versiegelung

Für WA und WA* gilt:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von „Breitfugen“ (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel einzuholen. Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reperatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

Für WA gilt:**

Eine Flächenversiegelung der eigentlichen Stellplatzflächen (ausgenommen Fahrbahnen)

durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig, sofern wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

3.) Zufahrten

Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen im WA und WA*-Gebiet ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Für WA , WA* gilt:

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteilelemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig begrünt werden

Für die Grundstücksflächen entlang der B 513 (WA*-Flächen) sowie für die Eckgrundstücke B 513/neue Erschließungsstraße gilt:

Einfriedigungen entlang der B 513 sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zulässig sind Metallgitterzäune und Laubholzhecken. Die privaten zur B 513 orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Vorgärten anzulegen.

In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung von Einfriedigungen die Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

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

Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB
25% der privaten Grundstücksflächen im WA und WA*-Gebiet sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

auf je angefangene 150qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Gemäß §9 Abs. 1a BauGB sind die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

6.) Garagen, Carports, Stellplätze

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

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

7.) Werbeanlagen

Für WA gilt:**
Werbeanlagen an jeder Fassadenfläche sind bis zu 6qm zulässig
Werbeanlagen im Bereich der Orgänge und Traufen sind unzulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Separate, nicht mit dem Gebäude verbundenen Werbeanlagen auf den Grundstücksflächen sind unzulässig.
Ausnahmsweise kann von den Gestaltungsfestsetzungen abgewichen werden, wenn sichergestellt , daß sich die Werbeanlagen in Art und Maß der Ausführung dem Gesamtgebäude unterordnen. Das auf das Gesamtgebiet bezogene äußere Erscheinungsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

8.) Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächen berechnung unter „STUFE 2, Punkt 4“ festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn-oberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Der gekennzeichnete Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche darf mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art befahren werden, sofern diese der Bewirtschaftung der über diese Verkehrsfläche erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Firstichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Gebäudehöhe

IMMISSIONSSCHUTZ

Für WA* und WA** gilt:
Im Bereich der zur B 513 orientierten Dachflächen sind Öffnungen unzulässig.
In Giebelflächen, die direkt (Norden) bzw. indirekt (Westen, Osten) zur B 513 orientiert sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse einzubauen.

Die Grundrisse von Wohnungen in diesen Bereichen (WA* und WA**) sind dargestellt auszuführen, daß Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs.7 BauONW mit Ausnahme von Küchen, Hausarbeitsräumen, Arbeitsräumen Bastel- und Hobbyräumen, mit ihren Öffnungen nach Süden orientiert sind. Eine zusätzliche Belichtung und Belüftung von Osten oder Westen ist dann zulässig, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse eingebaut werden. Bei anderweitigen Nutzungen ist durch entsprechende Grundrißgestaltung der Gebäude bzw. durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, daß die Richtwerte für die benachbarten „WA*-Flächen“ –tags 55dB(A)/ nachts 40 dB(A)- eingehalten werden.

Für die festgesetzten WA-Flächen entlang der Bundesstraße gilt: Entlang der Bundesstraße 513 ist auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von 0,5m von der Straßenbegrenzungslinie lückenlos eine 2,50m hohe Lärmschutzmauer aus Ziegelmauerwerk zu errichten. Die Lärmschutzmauer ist zur Straßenseite hin vollflächig mit Schling- und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Der Bereich von 0,5m –zwischen Lärmschutzmauer und Straßenbegrenzungslinie- ist durchgängig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhafte zu erhalten.

FESTSETZUNG ZU § 51a LANDESWASSERGESETZ

Gemäß § 51 a 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, unter der Voraussetzung eines ausreichenden Freiflächenanteils über Muldenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Diese Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs.1 und 2 Landeswassergesetz NW) und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Wenn der Nachweis erbracht wird, daß eine Versickerung auf den Grundstücksflächen aufgrund des zur Verfügung stehenden Freiflächenanteils nicht möglich ist, muß ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation erfolgen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- Grundstücksgrenzen -geplant-

HINWEIS

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄSS § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.17 „Vennegärten“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Vom Eingriff sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde folgende Wertskala zur Biotopwertbestimmung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertigkeit charakterisiert:

BIOTOPTYP / NUTZUNGSTYP	BIOTOPWERT
Großflächige Biotopkomplexe, größer als 1 ha	7
ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als 1 ha	6
Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6	6
-Laubmischwald größer als 1 ha	6
-Naturnahe Gewässer: Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen	6
-Feuchtgrünland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen	5
Einzelbiotopstrukturen, z.B: -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Wallhecken)	5
-Laubmischwald kleiner als 1 ha	5
-Naturfernes Gewässer mit uferbegleitendem Gehölzbestand	5
-Feuchtgrünland (u.a.Dauergrünland, intensiv genutzt)	5
-Feldgehölze, Gebüsche, Wallhecken	5
-Verbrachung („frühes Sukzessionsstadium“)	5
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: -Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5	4
Einzelbiotopstrukturen, z.B: -Nadelbaummonokulturen	4
-Gartenflächen	4
-Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt	4
-Ackerflächen (intensiv genutzt)	4
-Naturferne Gewässer	4
-Mäßig versiegelte Flächen	3
-Versiegelte Flächen	2
	1
	0

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl. ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom IMU-Institut, München, im September 1993 herausgegebenen Gutachten „Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben“ sowie an dem vom MURL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung (1993), der die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin, angelehnt ist)

STUFE 1

BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr.17 „Vennegärten“- ca.7,45 ha- ist, bis auf die bestehenden bereits bebauten Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Gemäß obiger Wertskala ergibt sich die **Wertigkeitsstufe 2** für diese Fläche

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN BEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich folgende zu kompensierende Flächenwerte

FLÄCHEN	ha	GRZ	Auszugleichende beeinträchtigte Fläche (ha)
WA-FLÄCHEN NEU:			
WA	3,40	0,4	1,36
WA*	0,32	0,4	0,13
WA**	0,65	0,8	0,52
WA-FLÄCHEN BESTAND	1,22		
VERKEHRSSFL. NEU	0,39		0,39