

BEBAUUNGSPLAN NR.64 „AM MÜHLENFELD“

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 09.12.1998 zum **Bebauungsplan Nr.64 „Am Mühlenfeld“ gültige Fassung**
-der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
-der **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
-der **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
-die **Neufassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01. März 2000**
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 | <u>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u> |
| | Zulässige Nutzungen -Wohngebäude -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |
| | Ausnahmsweise zulässige Nutzungen -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe, -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs.5 BauNVO) |
| | Nicht zulässige Nutzungen -Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO) |

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

| | |
|--------------------|--|
| | <u>Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)</u> |
| GH max. | Gebäudehöhe (maximal), 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 |
| | <u>Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</u> |
| z.B. 0,4 | zulässige Grundflächenzahl |
| | <u>Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)</u> |
| z.B. 0,8 | zulässige Geschoßflächenzahl |
| | <u>Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</u> |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) |

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

| | |
|--|---|
| | <u>Bauweise (§ 22 BauNVO)</u> |
| o | offene Bauweise |
| | <u>überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)</u> |
|  | Baugrenze |
|  | überbaubare Grundstücksflächen |

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

Für jedes Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Die Einliegerwohnung nach §11 II. WoBauG gilt als Wohneinheit

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

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 7-45°
Dachneigung (Min.-Max.)
Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen Zulässig.

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 Straßen- ausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2.) Stellplätze/Versiegelung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von „Breit-fugen“ (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächen- versiegelung 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.

3.) Zufahrten
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

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 Glaselemente, Mauerwerk
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig begrünt werden.

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 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.) Begrünung
Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB**
Mindestens 25% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.) Garagen, Carports, Stellplätze
Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind unzulässig.
Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

8.) Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB
Gemäß § 9 Abs.1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung unter „Stufe 2, Punkt 4“ festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| <u>Art der baulichen Nutzung</u> | <u>Zahl der Vollgeschosse</u> |
| <u>Grundflächenzahl</u> | <u>Geschoßflächenzahl</u> |
| <u>Bauweise</u> | <u>Dachneigung</u> |
| <u>Traufhöhe</u> | <u>Gebäudehöhe</u> |

Festsetzung zu § 51a Landeswassergesetz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW 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 verrieseln. Die dafür erforderlichen Versickerungsanlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs. 1 u. 2. Landeswassergesetz NW) und über Notüberläufe an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— — — — Grundstücksgrenzen -geplant-

HINWEISE

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

Hinweis zu möglichen Gerüchen

Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Wohngebietes Gerüche aus der benachbarten Landwirtschaft auftreten können.