

BEBAUUNGSPLAN NR.65 „PROZESSIONSWEG/OESTERWEGER STRASSE“

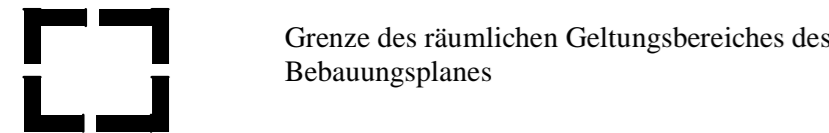
RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 01.10.1999 zum Bebauungsplan Nr.65 „Prozessionsweg/Oesterweger Straße“ 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

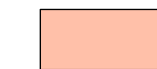
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)

Im festgesetzten „WA-Gebiet“ sind zulässig:
 Maximal zwei Nahversorgungsmärkte im Sinne des § 4 BauNVO mit jeweils maximal 700qm Verkaufsfläche und jeweils maximal 1200qm Geschoßfläche
 Die Anlieferungsbereiche der Nahversorgungsmärkte sind ausschließlich zur Straße „Prozessionsweg“ bzw. zu den festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu orientieren

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

Installationstechnische Bauteile Rohrleitungen, Filteranlagen, Aufzugsschächte, die über die maximale Gebäudehöhe hinausgehen, sind ausnahmsweise zulässig

TH max. Traufhöhe, maximal, 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

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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



Gemeinbedarfsflächen

Einrichtungen und Anlagen



sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Spielplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung



St-priv. Stellplätze -privat
 Private Stellplätze sind auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ allgemein 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)



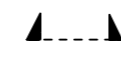
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R

Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

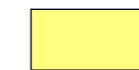


Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Elektrizität

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 darf 0,20m 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.) Bauweise/Gestaltung

Fassaden:

Zulässig sind: Fassaden generell weiß und das gesamte Spektrum der Grau- und Beigetöne, wenn Sichtmauerwerk, dann Farbe „Rot“ bis „Rot-Braun“, grau, ungesandet.

Dacheindeckung

Zulässig sind: Ziegel- oder Betonpfanne, nicht-glasiert; Farbe „Rot“ bis „Rot-Braun“, grau, schwarz, desweiteren Metalleindeckungen, Farbe grau

Gliederung der Baukörper

Erforderlich ist eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper mindestens alle 10m durch z.B. Vorbauten, Versprünge, Versatz, Öffnungen, Glasbänder und/oder Materialien wie Trapezblech, Titanzinkblech

3.) Stellplätze/Versiegelung

a.) Eine Flächenversiegelung der Stellplätze und Fußwege durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist nicht zulässig.

Die v.g. Stellplätze, Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Zulässig sind:

Für die Fahrwege:

Naturstein oder Betonpflaster, Asphalt

Für die Stellplätze :

Rasengittersteine, Naturstein- oder Betonpflaster mit einer mind. 1cm breiten Fuge.

Für die Fußwege :

Naturstein- oder Betonpflaster mit einer mind. 1cm breiten Fuge, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Auf den Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reperatur- und Unfallfahrzeugen ist nicht zulässig

b.) Für je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist eine einheimische, hochstämmiger Laubbbaum mit einem Stammumfang von mind. 25cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.) Werbeanlagen

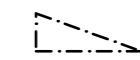
Für WA gilt:

Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

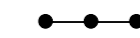
5.) Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

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

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.