

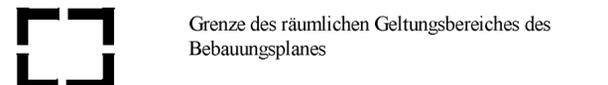
RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom . . . 200 zum Bauplan Nr. 72 „Auf dem Venn I“ gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) des Baugesetzbuches (BauGB) des Landeswassergesetzes (LWG NRW)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.) FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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 Abs. 1 Nr. 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

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.

- z.B. 0,4** zulässige Grundflächenzahl
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,8** zulässige Geschossflächenzahl
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

- offene Bauweise
Bauweise (§ 22 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 225 m².

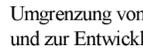
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- F/R** Fuß- und Radweg

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

- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In diesen Flächen verlaufen öffentliche Fuß- und Radwege.

Die Ausgestaltung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist entsprechend Nr. 1 Abs. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Harsewinkel zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen 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 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit Pflanzgebot dem Gesamtgebiet zugeordnet.

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 7-45° Dachneigung (Min.-Max.)
Von der Festsetzung sind ausgenommen Garagen, Carports, Gebäudeteile gem. § 23 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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 0,54 m (3 Steigungen) über der von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebene Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

2.) Stellplätze / Versiegelung
Auf den Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Anteil: je 3 Stellplätze – 1 Baum (Laubbaum 1.Ordnung)

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

4.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 50 cm breite Streifen ist vollflächig mit Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteile, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune, Betonpflanzelemente.

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

Für WA gilt:
25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Auf je angefangene 150 qm der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 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.

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

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

Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW

In der Planung ist das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen gemäß § 51a zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Somit ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Bebauungsplangebiet "Auf dem Venn I" liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen des § 3 Schutz in der Zone IIIB der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Vohren/Dackmar für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Vohren/Dackmar der Wasserversorgung Beckum BmbH.

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens und des Entwässerungskonzeptes ist die Versickerung des Niederschlagswassers nur in Teilbereichen möglich. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes bis zum Grünstreifen ist das Regenwasser zwingend zu versickern; daran anschließend bis zur westlichen Grundstückreihe an der Schulstraße ist die Ableitung des Niederschlagswassers über einen Notüberlauf durchzuführen. Das Niederschlagswasser der westlichen Grundstückreihe an der Schulstraße ist durch einen Anschluss an den Kanal abzuleiten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen -geplant-

HINWEIS

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50; Fax.: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.
- Der im Bebauungsplan festgesetzte von Süden nach Norden führende Grünzug wird in dem Kreuzungsbereich in der West-Ost-Ausrichtung so lange als Verkehrsfläche dienen, bis die erste Ausbaustufe für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Auf dem Venn II" fertig gestellt ist.