

Bebauungsplan Nr. 43 "Adenauerstrasse / TWE" 2. Änderung Maßstab 1 : 500

Es wird beschließt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katastermehrwert übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Spittthöver und Jungemann
Örtlich. Bau- u. Vermessungsamt
August-Wessing-Damm 18
48231 Warrendorf

Spittthöver

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom ... 2004 aufgestellt worden.
Der Beschluss wurde am ... 2004 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Harsewinkel, den ... 2004

Bürgermeisterin

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom ... 2004 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Harsewinkel, den ... 2004

Bürgermeisterin

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... 2004 bis ... 2004 öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ... 2004 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Harsewinkel, den ... 2004

Bürgermeisterin

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am ... 2004 als Satzung beschlossen worden.

Harsewinkel, den ... 2004

Bürgermeisterin

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab ... 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Anzeige sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Harsewinkel, den ... 2004

Bürgermeisterin

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sperreisen (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Abschnittslinien "A" und "B"

Für den Bereich der Adenauerstraße zwischen den Abschnittslinien "A" und "B" gilt:
Im Fall der Sperrung des Bereichs der Adenauerstraße zwischen den Abschnittslinien "A" und "B" fließt der Verkehr in diesen Sondernutzungszeiten über die Anton-Linzen-Straße auf die Bielefelder Straße ab.
Die festgesetzten Sperreisen im Bereich "Anton-Linzen-Str./Adenauerstraße" werden in diesen Sondernutzungszeiten aufgehoben.

Für den Bereich begrenzt im Süden durch die Adenauerstraße, im Westen durch die Abt-Rulle-Straße, im Osten durch die Anton-Linzen-Straße und im Norden durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche gilt:
Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers der Abt-Rulle-Straße darf gemäß § 6 Abs. 2 BauD NRW in die Berechnung der erforderlichen Gebäudeflächen mit einbezogen werden.

Festsetzung zu WA*

- a) Immissionsschutz
Öffnungen von Aufenthaltsräumen
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Wohnküche sind in der Ost-Fassade nicht zulässig
Öffnungen von folgenden Aufenthaltsräumen
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Wohnküche sind in der Nord-Fassade bis zu einem Abstand von 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße II) nicht zulässig

b) Bauweise / Abstandflächen

- Für WA* gilt:
Das III. Vollgeschoss ist auszubilden als:
1) ausgebautes Dachgeschoss
oder 2) von den Hauptfassaden zurückgesetztes Staffelgeschoss

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers der Abt-Rulle-Straße darf gemäß § 6 Abs. 2 BauD NRW in die Berechnung der erforderlichen Gebäudeflächen mit einbezogen werden.

Nutzungstabellen

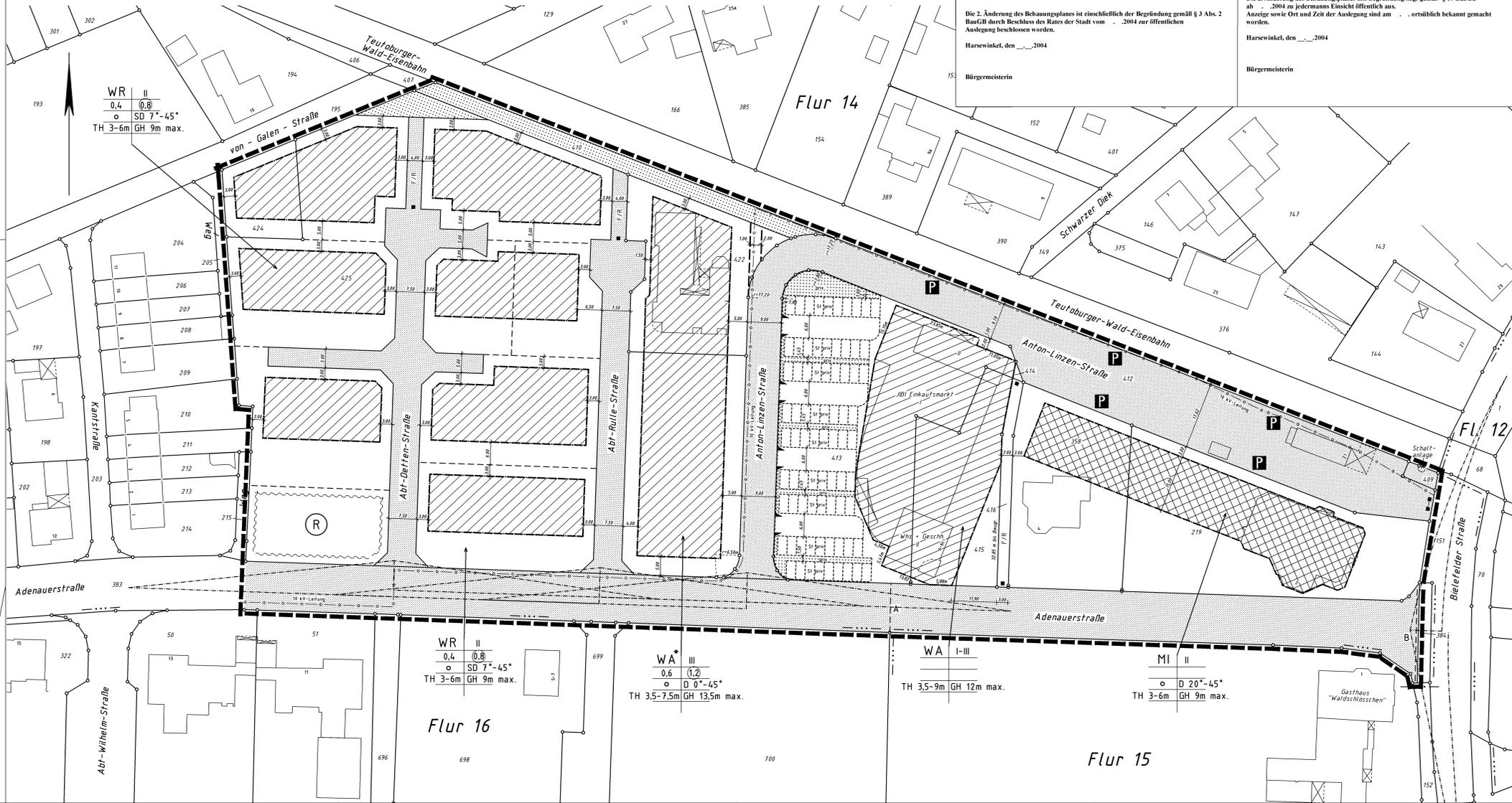
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung		
Traufhöhe	Gebäudehöhe		

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Grundstücksgrenzen - geplant
- Gebäudebestand
- Gebäude - Abruch geplant

HINWEIS

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder entgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonsteine, Metallfunde, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodenkundliche, Kurze Straße 36, 33615 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5 2019 50 Fax: 0521 / 5 2019 39 anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Wenn bei Baarbeiten Anzeichen von Abfallablagerungen entdeckt werden, ist das Umweltschutzamt des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenschichtveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschichtabtiefe des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "ADENAUERSTRASSE/TWE" 2. Änderung

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom ... 2004 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Adenauerstrasse/TWE" gültige Fassung
- der Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- der Flächennutzungsverordnung (FlächNVO)
- der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW)
- des Baugesetzbuches (BauGB)

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)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zu den nach Abs. 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässige Nutzungen

- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Zulässige Nutzungen
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Nicht zulässige Nutzungen**
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

Installationstechnische Bauteile Rohrleitungen, Filteranlagen, Aufzugschächte, die über die maximale Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig

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)

Vollgeschosse (§ 29 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung**

St priv. Stellplätze - privat-
St öffentl. Stellplätze - öffentlich-

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

Für WR gilt:
Bis 450 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig
Ab 451 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
Ausnahmsweise ist zur Unterbringung einer familienbezogenen Einzelperson eine weitere Wohneinheit mit einer maximalen Größe von 60 m² Wohnfläche zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

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

10 kV Leitung luftunterstützt

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

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen verlaufen Fuß- und Radwege

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenüberlaufbecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personalkreises zu beauftragenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für eine 10-kV-Leitung zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH in einer Breite von 3 m (Schutzstreifenbreite)

2) Baugestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

Dachneigung (Min-Max)

Für ungeradete 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 0,20 m über der der Fachgruppe 32 Tiefbau. Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der Fachgruppe 32 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

2) Stellplätze/Versehung

Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, höchststämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3) Zufahrten

Für jedes Wohngrundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

4) Pflanzengürtel/ Einfriedungen/ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Für WR und WA* gilt:
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind zulässig:
Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune, Laubhecken.
Die zur öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

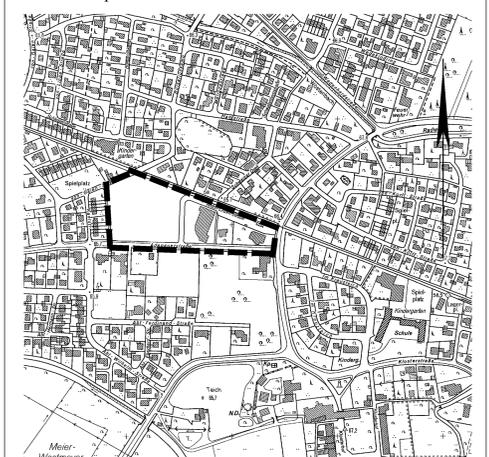
Stellplätze und Garagen (§ 10 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig begrünt werden.

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

7) Garagen, Carports, Stellplätze

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

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Ortsteil Marienfeld
Bebauungsplan Nr. 43
"Adenauerstrasse / TWE"
2. Änderung
Maßstab 1 : 500

Spittthöver und Jungemann
Örtlich. Bauamt
Vermessungsamt