

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 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 -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 § 4a 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 § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

- großflächige Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche

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

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

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

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. ||

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

-  offene Bauweise
-  geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze

 bzw.  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-

 Stellplätze -öffentlich-

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

Für WR gilt:
 Bis 490 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 Ab 491 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 Ausnahmsweise ist zur Unterbringung einer familienabgehörigen 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 (unterirdisch)

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



Öffentliche Grünflächen
 In den öffentlichen 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 Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

2.) Baugestalterische Festsetzungen

SD  Satteldach
 Dachneigung (Min-Max.)
 z.B. 7°-45° 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 0,20 m über der von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

2.) Stellplätze/Versiegelung

Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum 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 Wohnbaugrundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

4.) Pflanzgebotsflächen/ Einfriedigungen/ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Für WR und WA* gilt:

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind zulässig:

Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune, Laubhecken. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 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 vollflächig begrünt werden.

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