

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „Kammerkamp“

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom . . . zur
 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Kammerkamp“ gültige Fassung
 -der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 -der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
 -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
 -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)



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,
 -Tankstellen
 -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 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 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.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Geschoßflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche
- F** Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Elektrizität
- Abwasser

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

Hauptversorgung und Hauptabwasserleitungen

- 10 kv-Kabel

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

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

2.) BAUGESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	<u>Dachneigung</u>
z.B. 25° z	Dachneigung (zwingend)
z.B. 32°-38°	Dachneigung (Min.-Max.)
	<u>Drempelhöhe</u>
Drh	Drempelhöhe, gemessen von der Oberkante Fertigdecke bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
z.B. 0,3 m max.	Drempelhöhe (Maximal)

§ 1 Stellung und Gestaltung der Baukörper

Für WA und WA* gilt:

1.) 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.) Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

Für WA* gilt:

3.) Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Loggia) sind unzulässig.

4.) Die Realisierung von geneigten Dächern ist nur als einheitliche Baumaßnahme für eine gesamte Häuserreihe möglich.

5.) Für die Garagengebäude und Carports auf den Flurstücken 301 bis 305, 310 bis 314, 319 bis 323, 292 bis 296, 121, 328 bis 332 (Gemarkung Marienfeld, Flur 13) gilt eine maximale Dachneigung von 0 bis 5°.

§ 2 Einfriedigungen

Für WA und WA* gilt:

1.) Zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten als Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5 m.

2.) Einfriedigungen für Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

3.) Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Betonpflanzelemente.

4.) Grenzen Wohngärten in Süd- bzw. Westrichtung an öffentliche Verkehrsflächen, so sind Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche hin in einer Breite von 0,80 m mit heimischen Gehölzen abgepflanzt werden.

5.) In den Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereichen sind Sichtdreiecke mit einem Sichtfeld von 30,00 m und 3,00 m Schenkel von Sichtbehinderungen ab 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnoberfläche freizuhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



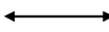
vorhandene Bebauung



Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Firstrichtung



Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

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

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.