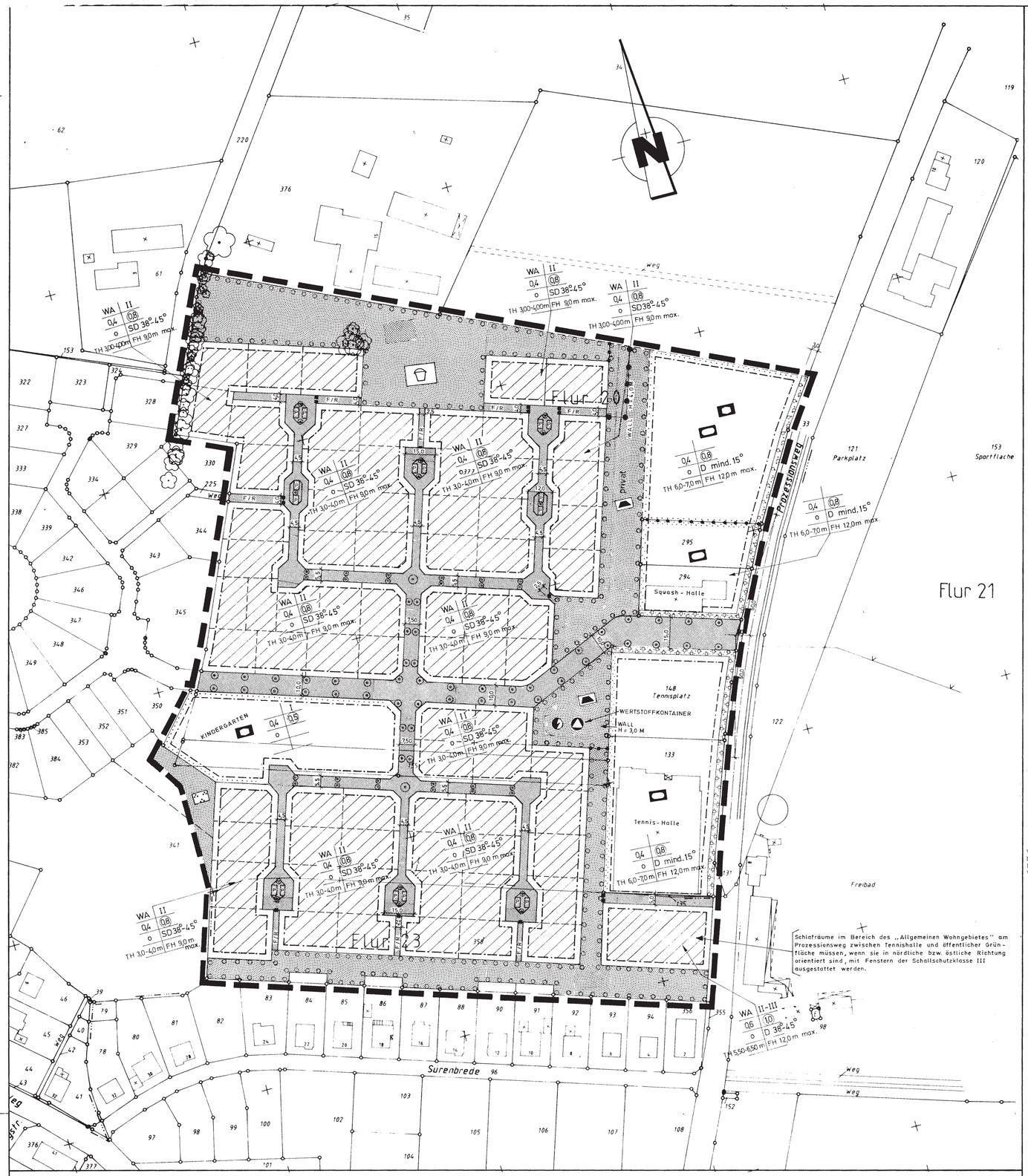

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ERWEITERUNG LAUMANNS-HOF"

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)

W A — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind
-Wohngebäude
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
-Anlagen für Verwaltungen,
-Gartenbaubetriebe,
-Tankstellen.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO).

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

F H — Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertig- Kellerdecke

T H — Traufhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche 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-III — Zahl der Vollgeschosse (Min. - Max.)

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, (ausgenommen Unterkünfte für Asylbewerber.)

Flächen für Sport- und Spielanlagen (privat)

Einrichtungen und Anlagen

Sportanlagen

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

Pro Grundstück sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig
Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je wohngebäude und Grundstück zugelassen werden.

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen

F / R — Fuß- und Radwege

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung

Zweckbestimmung

Abfall (Wertstoffcontainer)

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauer kleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen — Private Grünfläche

Zweckbestimmung

Spielplatz

Parkanlage

Wallaufschüttung : h = 4,0 m

In den öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB werden Fuß- und Radwege angelegt.
Die Detailplanung richtet sich nach den noch zu erstellenden Gestaltungsplänen.

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
a.) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen,
b.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern
(Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Anpflanzen

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung

Bäume

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. 38 - 45 — Dachneigung (Min. - Max.)

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen.
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Steigungen) über dem zukünftigen Gelände am Hauseingang nicht überschreiten. Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2.) Versiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von "Breitfugen" (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt.
Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig.
Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes einzuholen.
Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reperatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3.) Zufahrten

Für jedes Grundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in WA-Bereichen gelten in einer Tiefe von 1m als private Flächen mit Pflanzgebot .
§ 9 (1) Nr.25a BauGB (Kompensationsflächen gemäß §4 Landschaftsgesetz NW)

Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotsflächen durchgängig mit niedrigwachsenden (= 0.5m) Sträuchern und Blumen zu bepflanzen (z.B. Bodendecker).

Einfriedungen in diesem Bereich sind generell unzulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten auch für die im Bebauungsplanbereich festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kindergarten".

5.) Einfriedungen im Grenzbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten als Vorgärten.

Einfriedigungen für Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig
Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1m sind zulässig wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung ausgeführt werden

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bonanzazäune.

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 2m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

6.) Begrünung

Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Bei offenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.) Bauweise / Gestaltung

Für die festgesetzten

-"Gemeinbedarfsflächen" mit dem Planzeichen "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
-"Flächen für Sport- und Spielanlagen (privat) mit dem Planzeichen "Sportanlagen"

gilt:

a.) zulässige Gebäudebreite: maximal 15m (Giebelseite)
zulässige Gebäudelänge : maximal 25m (Traufseite)

b.) Eine Verbindung von ein oder mehreren Gebäuden ist nach folgendem Gestaltungsschema möglich:

x y x

x: Gebäudebreite (Giebelseite)
x: Gebäudelänge (Traufseite)
y: Verbindungselement mind. 3m, max. 5m

Das Verbindungselement hat sich in Farbe oder Material von den Fassadenflächen der Gebäude zu unterscheiden.

IMMISSIONSSCHUTZ

Für die westlich an die Lärmschutzwälle angrenzenden Grundstücke sind in den nach Osten orientierten Öffnungen im Dachgeschoss Fenster der Schallschutzklasse II nach VDE einzubauen.Die Fenster sind mit Lüftungseinrichtungen mit mechanischem Antrieb zu versehen,die auch bei geschlossenem Flügel eine lüftung ermöglichen.Die bewertete Normschallpegeldifferenz in geöffnetem Zustand dieser Einrichtung muß sich zwischen 35 und 45 dB (A) bewegen.

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

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsschablone

Art der baulichen

Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - geplant -

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN . .

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 06.11.2001 AUFGESTELLT WORDEN.
~~DER BESCHLUSS WURDE AM . . . ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.~~

HARSEWINKEL, DEN 26.06.2002

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
33428 Harsewinkel

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM . . ZUR ÖFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN . .

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM . . BIS . . ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM . . ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN . .

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 2 UND 10 BAUGB und § 7 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 10.04.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 24.06.2002

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
33428 Harsewinkel

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BauGB AM . . ANGEZEIGT.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM . .

AZ.

DETMOLD, DEN . . DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I.A.

DIESER ~~ENTWURF~~ BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄSS § 10 BauGB AB 28.04.2002 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS.
ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 23.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 24.06.2002

Stadt Harsewinkel
Der Bürgermeister
Münsterstr. 14
33428 Harsewinkel

a_39_02

E.: Juni 2002 Gerr

.AUSFERTIGUNG

STADT HARSEWINKEL

ORTSCHAFT HARSEWINKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

„ERWEITERUNG LAUMANNS HOF"

1. ÄNDERUNG

MASZSTAB 1 : 1000