



RECHTSGRUNDLAGE
GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES UND DER DURCHFÜHRTEN ÄNDERUNGEN IST DAS BAUGESETZBUCH (BauGB), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DIE LANDESBUILDUNGSORDNUNG (BauBO), DIE GEMEINDEFORDRUNG NW (GO NW) IN DER ZUM JEWEILIGEN AUFSTELLUNGSBEFUGNIS GÜLTIGEN FASSUNG.

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
[Symbol] 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
Ausnahme: 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.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. 0,4
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. 0,8
Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
z.B. II
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
Baulinie
überbaubare Grundstücksflächen
Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 1 BauGB)
[Symbol] Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
St. Stellplätze
Ga. Garagen, Carports
F/R Fuß- und Radwege
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Versorgungsflächen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)
[Symbol] Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz
Wallaufschüttung, durchgehender Verlauf "West-Ost", ohne Unterbrechungen: h = 3m
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)
[Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

2.) Baugestalterische Festsetzungen
Dachneigung
z.B. 30 max. Dachneigung (maximal)
z.B. 30 - 35 Dachneigung (Min. - Max.)
Drempelhöhe
DRH Drempelhöhe, gemessen von der Oberkante Fertigdecke bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
z.B. 0,30m max. Drempelhöhe (maximal)
Firsrichtung
[Symbol] Firsrichtung
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.) Dachgauben
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 2/3 der Traufseite nicht überschreiten.
[Symbol] Gebäudehöhe (maximal), Firsrichtung (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgesch. Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion
[Symbol] Firsrichtung (Minimum-Maximum), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgesch. Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Anschluß der Wand

3.) Versiegelung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
Zuflächens-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von "Breitfugen" (Grobpflaster) 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 Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

4.) Einfriedigungen
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 mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.
Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteile, Flechtzäune, Jägerzäune.
Ausnahme: sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 2m Höhe zulässig, wenn die einfriedigenden Flächen als Wohnräume genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.
Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin in einer Breite von 0,50m mit heimischen Laubgehölzen abzufriedigen. Die Einfriedigungen sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteile.

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

6.) Garagen / Carports
Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen grenzen, sind in einer Breite von 0,50m mit heimischen Laubgehölzen abzufriedigen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
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.
[Symbol] Sperrpfosten
[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Nutzungssechablone
Art der baulichen Nutzung
Geschossigkeit
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise
Drempelhöhe

ES WIRD BESCHNITTET, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNAUSWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN 01.09.1994
[Signature]
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 04.12.1997 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE AM ...1997 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 13.04.1999
BÜRGERMEISTER RATHSMITGLIED STADTDIREKTOR
[Signature]

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM ...1997 AUFGESTELLT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN ...1997
BÜRGERMEISTER RATHSMITGLIED STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG UND TENA GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM ...1997 BIS ...1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM ...1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN ...1997
STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 UND 13 BAUGB § 7 DER GO NW VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 24.02.1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 13.04.1999
BÜRGERMEISTER RATHSMITGLIED STADTDIREKTOR
[Signature]

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM ANZEIGEDATUM ANGEZEIGT. SIEHE VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM ...1997.

A2.
DETWOLD, DEN ...1997 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT I.A.

DIESER ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄSS § 10 BAUGB AB 11.04.1999 ZU JEDEMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUS ANZEIGEDATUM ANGEZEIGT, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 11.03.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 11.04.1999
STADTDIREKTOR
a-15-02

Kreis Gütersloh
Gemarkung Harsewinkel
Flur 22
Maßstab 1 : 1000

Hergestellt durch das Katasteramt
des Kreises Gütersloh
Halle/Westf. 20.10.1993

2. AUSFERTIGUNG
STADT HARSEWINKEL
ORTSCHAFT HARSEWINKEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„WESTLICH DER WIPPE“
4. ÄNDERUNG
MASZSTAB 1 : 1000