

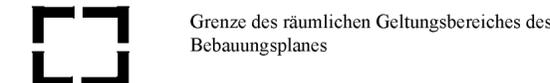
RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 14.12.1999 zum Bebauungsplan Nr.58 „Dieke“ 1. Änderung gültige Fassung
 -der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 -der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
 -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
 -des Baugesetzbuches (BauGB)
 -des Landeswassergesetzes (LWG NRW)

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

Nicht zulässige Nutzungen

-Tankstellen (gemäß § 1 Abs.6 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 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

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)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

○ offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze



überbaubare Grundstücksflächen

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

Bis 699 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 Ab 700 m² Grundstücksfläche sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
 Die Einliegerwohnung nach § 11 II WoBauGB gilt als Wohneinheit

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

F/R

Fuß- und Radweg



öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Elektrizität



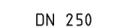
Abfall/Werstoffcontainer

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

Hauptversorgung und Hauptabwasserleitungen



10 kv-Kabel



Schmutzwasserkanal DN 250



Regenwasserkanal DN 500

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



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung



Spielplatz



Wallaufschüttung h (Höhe)=3 m



Private Grünflächen

Fuß- und Radweg

In der öffentlichen Grünfläche verläuft ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg.

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche/Vorfluter/Graben



Regenrückhaltebecken

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung 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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG)

Die Ausgestaltung der „öffentlichen Grünflächen“ ist entsprechend Nr.1 Abs. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Harsewinkel zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“ durchzuführen.

Die Ausgestaltung der „privaten Grünflächen“ mit Pflanzgebot ist entsprechend der Nr.5 der baugestalterischen Festsetzungen durchzuführen.
 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind die „öffentlichen Grünflächen“ mit Pflanzgebot dem Gesamtgebiet, die „privaten Grünflächen“ mit Pflanzgebot den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 7-45°

Dachneigung (Min.-Max.)
 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 0,54 m (3 Steigungen) 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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.
 Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegpflasterungen 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 der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel einzuholen.

Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3.) Zufahrten

Für jedes Grundstück (ausgenommen der Grundstücke, die mit Doppelhäusern/Hausgruppen bebaut werden) 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 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig:
 Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Mauerwerk
 Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5 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.

5.) Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB

25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölze wie folgt zu bepflanzen:

auf je angefangene 150 m² von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, Sorte z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf je angefangene 100 m² von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20 m² mit Straucharten der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdom, Schlehe etc. (in Gruppen zu mind. 3 Stück /60-80 cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

6.) Begrünung

Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB
 Mindestens 25 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

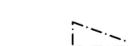
7.) Garagen, Carports, Stellplätze

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

8.) Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist die im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung unter „Stufe 2, Punkt 3“ festgesetzte Fläche dem Gesamtgebiet zugeordnet.

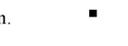
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)



Firstrichtung

Nutzungsschablone

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

Immissionsschutz

Für die festgesetzten WA-Flächen entlang der Rudolf-Diesel-Straße gilt:
 In Dach- und Fassadenflächen, die zur Rudolf-Diesel-Straße orientiert sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse einzubauen.

Die Grundrisse von Wohnungen in diesen Bereichen sind dargestellt auszuführen, daß Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 7 BauONW mit Ausnahme von Küchen, Hausarbeitsräumen, Arbeitsräumen, Bastel- und Hobbyräumen, mit ihren Öffnungen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
 Eine zusätzliche Belichtung und Belüftung dieser Räume von der lärmzugewandten Seite ist dann zulässig, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit mechanischen Antrieb, die auch bei geschlossenem Flügel eine Lüftung ermöglichen, und/oder Türen gleicher Schallschutzklasse eingebaut werden.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— — — — — Grundstücksgrenzen -geplant-