

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB):** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); m.W.v. 01.07.2005;

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

**Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

**Landesbauordnung (BauO NRW):** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S.259);

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der z.Zt. geltenden Fassung;

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

## B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)</b>
	<b>1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemäß § 1(5) BauNVO können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.</li><li>- Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.</li></ul>
<b>WE / 150 m<sup>2</sup> (max. 4/2 WE)</b>	<b>1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>WA<sub>1</sub></b>: die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 150 m<sup>2</sup>, wobei maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinheit zulässig sind.</li></ul>
<b>WE / 225 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>WA<sub>2+3</sub></b>: die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 225 m<sup>2</sup>.</li></ul>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
<b>GFZ 0,8</b>	<b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4</b>
<b>II</b>	<b>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8</b>
<b>TH<sub>max</sub> = .....</b>	<b>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2</b>
<b>TH<sub>min-max</sub> = ...</b>	<b>2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):</b>
<b>GH<sub>max</sub> = .....</b>	<b>a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter</b> 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.
	<b>b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter</b> gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

### 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

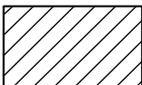
**Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO:** es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig, deren Länge jedoch nur maximal 25 m betragen darf.



#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese müssen auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/ Radwegen und den privaten Erschließungswegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.



**3.2.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO:** Diese sind auf der durch Schraffur gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

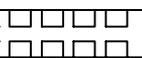
### 4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11, 21 BauGB)



#### 4.1 Straßenbegrenzungslinie



#### 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Erschließungsweg



#### 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:

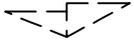
- **Nutzungsrecht** zu Gunsten der Anlieger
- **Leitungsrechte** zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte

### 5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

#### 5.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier:

Die **privaten Grundstücksflächen** sind mit **heimischen, standortgerechten Laubgehölzen** wie folgt zu bepflanzen: Auf je angefangene 150 m<sup>2</sup> von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder auch ein Hochstamm-Obstbaum fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Vorgeschlagene Arten, bei Laubbäumen z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, bei Obstbäumen z.B. Apfel, Birne, Kirsche.*



← 3 →

## 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

**6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

**6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**

**6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben**

**6.4 Maßangaben in Meter**

**6.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**

**Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:**

Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

## C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO

#### 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper

**Dachneigung der Hauptbaukörper (minimal bis maximal)** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: hier: 20°-45°.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und 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 des Fachbüros bzw. der Stadt Harsewinkel.

1.3 Die zulässige Gebäudebreite darf maximal 15 m (Giebelseite) betragen.

### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

#### 2.1 Zufahrten

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

#### 2.2 Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sein.

*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Kirschlorbeer.*

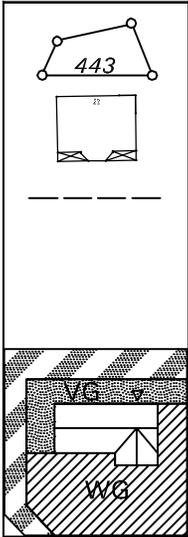
- b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Prinzipskizze unter D.). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten.

### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

**Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

**Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden

## D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



**Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

**Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**

**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen** (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

**Definition Vorgarten (VG):**

Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Verkehrsflächen. Hierzu gehört auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes (Giebelseite, sofern kein Vorgarten). Gärten mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

**hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).**

## E. Sonstige Hinweise

### 1. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

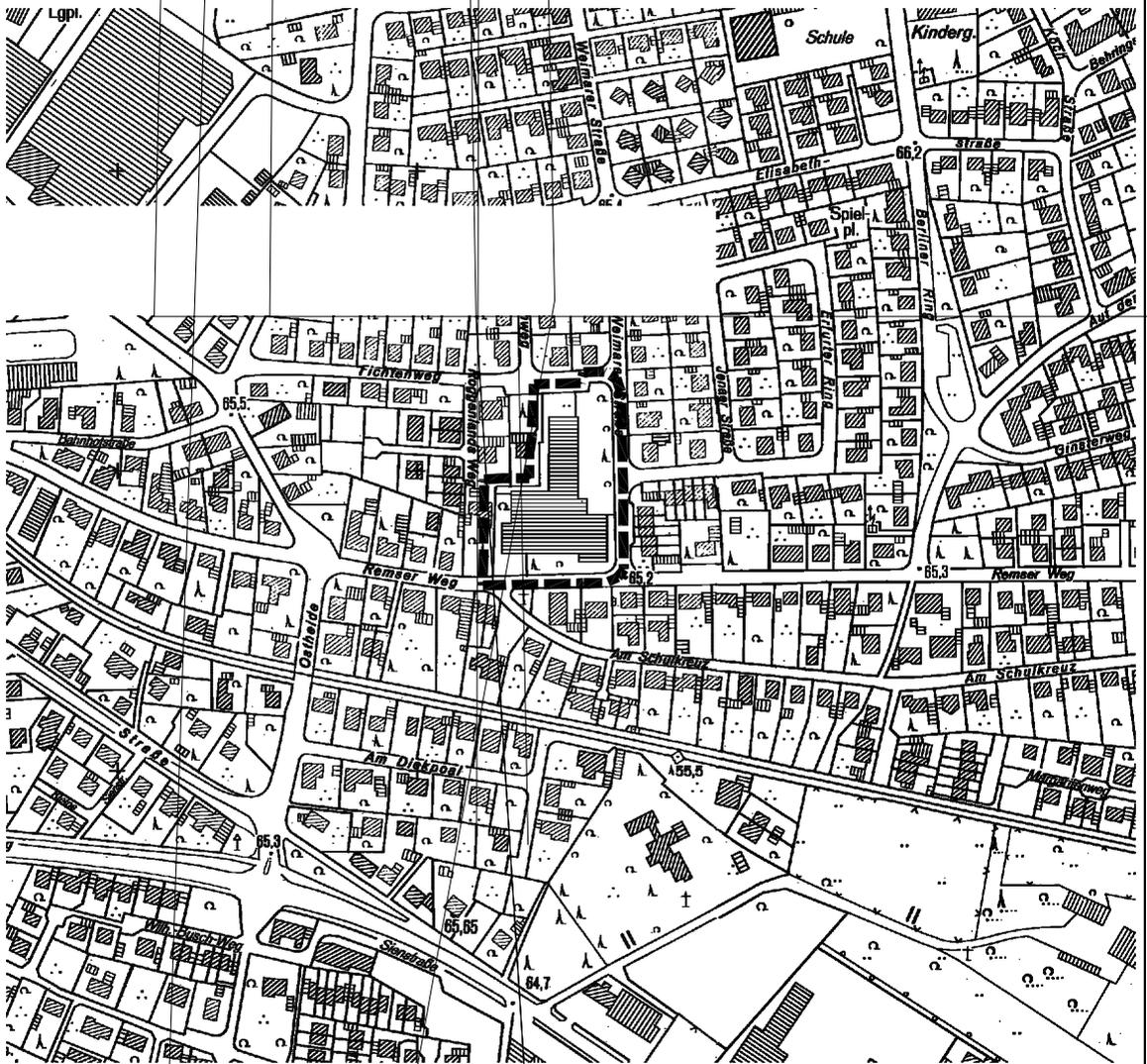
### 2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

# STADT HARSEWINKEL:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 74

### „Fichtenweg / Weimarer Straße“



Gemarkung Harsewinkel

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 114 cm x 75 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tischmann -  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

**Satzung November 2006**

Gez.: Pr  
Bearb.: YBe / Ti