

STADT HARSEWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Fichtenweg / Weimarer Straße"

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 (LBO 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1(5) BauNVO können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
 - **WA1:** die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 150 m², wobei maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinheit zulässig sind.
 - **WA2:** die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 225 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

a) **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter** 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) **Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter** 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 standortbunten 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 Versorgungsanbieter (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 Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen: Auf je angefangene 150 m² von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau von mittlerer Größe (Hochstamm 1. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder auch ein Hochstamm-Oberbaum fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Vorgeschlagene Arten, bei Laubbäumen z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, bei Obstbäumen z.B. Apfel, Birne, Kirsche.

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. Sichtbehindermendes 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 Planentwurf: 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 Bautellen 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 Stiegen) über der von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtebau 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 Zufahren

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 Drahtgelench oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sein.
 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 Straßenebene bzw. Geländeebene zulässig (siehe Prinzipskizze unter D.). Die Vorschrift b) gilt nicht für Vorgärten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt 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 Strofen 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).

Definition Vorgarten (VG):

Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Verkehrsflächen. Hierzu gehört auch der verlängerte Strofen 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.

WA

WE / 150 m² (max. 4/2 WE)

WE / 225 m²

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

THmax: ...

GHmax: ...

ED/a

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 17.08.2006 beschlossen worden.
 Dieser Beschluss ist am 19.08.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Harsewinkel, den 17.11.2006 im Auftrage des Rates der Stadt
 Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 durchgeführt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 29.08.2006 bis 02.10.2006

Gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.08.2006 beteiligt.

Harsewinkel, den 17.11.2006
 Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB am 15.11.2006 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harsewinkel, den 17.11.2006 im Auftrage des Rates der Stadt
 Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.12.1990 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Harsewinkel, den 17.11.2006
 Bürgermeisterin

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
 (vgl. Bebauung) (vgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Güterlosh, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Theisen

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
 (vgl. Bebauung) (vgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Güterlosh, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Theisen

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 Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung November 2006
 Gez.: Pr
 Bearb.: YBe / Ti

Maßstab 1 : 500

0 10 20 50 m

74-Satzung.dwg

Stand: 26.10.2006