

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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 das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land NRW vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615);

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 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausnahmsweise zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

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

GRZ 0,6 **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,6

GFZ ^(1,6) **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 1,6

II **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
a) Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier 3

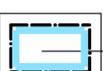
TH max **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)**
a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und TH min.-max. Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

GH max 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

 **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Durch Baulinien umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— **4.1 Straßenbegrenzungslinie**

 **4.2 Straßenverkehrsfläche**

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

 **F / R** Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 **5.1 Flächen für Versorgungsanlagen**

 **5.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)**

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— ◊ — ◊ — **6.1 10 KV-Leitung unterirdisch**

— DN 150 ST — ◊ — ◊ — **6.2 Gasleitung DN 150 ST**

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 **7.1 öffentliche Grünflächen**

 **7.2 Zweckbestimmung Spielplatz**

 **7.3 Zweckbestimmung Parkanlage**

 **7.4 Zweckbestimmung Friedhof**

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 **8.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**, hier: Erhalt von Bäumen

Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung: mind. 20 cm in 1 m Höhe).

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

 **10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

 **10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben**

 **10.3 Maßgaben in Meter**

10.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

DN 38-45° Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag;
DN 45-60° Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

10.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 **St** Stellplätze

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO

1.1 Dachneigung der Hauptkörper:

Dachneigung der Hauptkörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. 38 - 45 Grad.

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 der Stadt Harsewinkel.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 0,50 m breite Streifen ist vollflächig mit heimischen Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

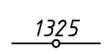
Bei der Ausführung der Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.

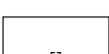
3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zu widerhandlungen 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

 ¹³²⁵ Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

 ⁵⁷ Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

- Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

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:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Bodenveränderungen:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.