

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.12.2009 (GV. NRW. S. 764, 793);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Wohngebäude
 -Geschäfts- und Bürogebäude
 -Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 -sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 -Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Tankstellen
 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste (gemäß Anlage 1, Teil A und B, Einzelhandelserlass NRW) zuzuordnen ist.

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Waren der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen. Generell zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Wohngebäude
 -Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 -Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

-Tankstellen
 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 -Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 -sonstige Gewerbebetriebe
 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

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 Geschosflächenzahl

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)

o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

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

Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 225 m².

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



verkehrsberuhigter Bereich

F/R

Fuß- und Radweg

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



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

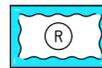


Spielplatz

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



Wasserfläche/Vorfluter/Graben



Fläche für Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In diesen Flächen verlaufen öffentliche Fuß- und Radwege.

Die Ausgestaltung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ 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 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit Pflanzgebot dem Gesamtgebiet zugeordnet. Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 7-45°

Dachneigung (Min.-Max.)
 Von der Festsetzung sind ausgenommen Garagen, Carports, Gebäudeteile gem. § 23 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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.) Bauweise / Gestaltung

zulässige Gebäudebreite: max. 15 m (Giebelseite)
 zulässige Gebäudelänge: max. 25 m (Traufenseite)

3.) Stellplätze / Versiegelung

Auf den Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Anteil: je 3 Stellplätze – 1 Baum (Laubbaum 1.Ordnung)

4.) Zufahrten

Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

5.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 50 cm breite Streifen ist vollflächig mit Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.

6.) Pflanzgebotflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für WA gilt:
 25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Auf je angefangene 150 qm 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.

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

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise	Dachneigung
Traufenhöhe	Gebäudehöhe	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

----- Grundstücksgrenzen -geplant-



vorhandener Baum



vorhandenes Gebäude

HINWEIS

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50; Fax.: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.