

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)

WA WA*	<u>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u>
	Zulässige Nutzungen -Wohngebäude -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe,
	Nicht zulässige Nutzungen -Schank- und Speisewirtschaften (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) -Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

FH max.	Maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden
TH max.	Maximale Traufhöhe, 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 Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o	offene Bauweise
----------	-----------------

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

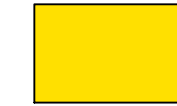
	Baugrenze
--	-----------

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

Pro Grundstück sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden, ausgenommen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

Im WA* Gebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig

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)

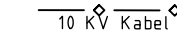
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R	Fuß- und Radweg

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

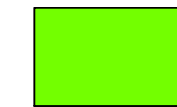
	Versorgungsflächen
	Zweckbestimmung Elektrizität

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Unterirdisch – 10 KV Kabel –
--	------------------------------

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

	Öffentliche Grünflächen
	<u>Zweckbestimmung</u>
	Spielplatz

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 38-45°	Dachneigung (Min.-Max.)
--------------------	-------------------------

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.) **Dachneigung**

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung ist für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3.) **Versiegelung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen 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.

4.) **Zufahrten**

Für jedes Grundstück 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.

5.) **Einfriedungen im Grenzbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten als Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5m.

Einfriedungen für Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.

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

Ausnahmsweise sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 2m Höhe zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.

Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin in einer Breite von 0,80m mit heimischen Laubgehölzen abzupflanzen.

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

6.) **Begrünung**

Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei offenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

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

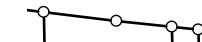
 Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

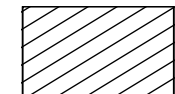
Nutzungsschablone

WA	II
0,4	0,8
o	D 20-45°
TH 3-6m	
FH 9m max.	

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufenhöhe	Firsthöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

 Grundstücksgrenze

 vorhandenes Gebäude

SONSTIGE HINWEISE

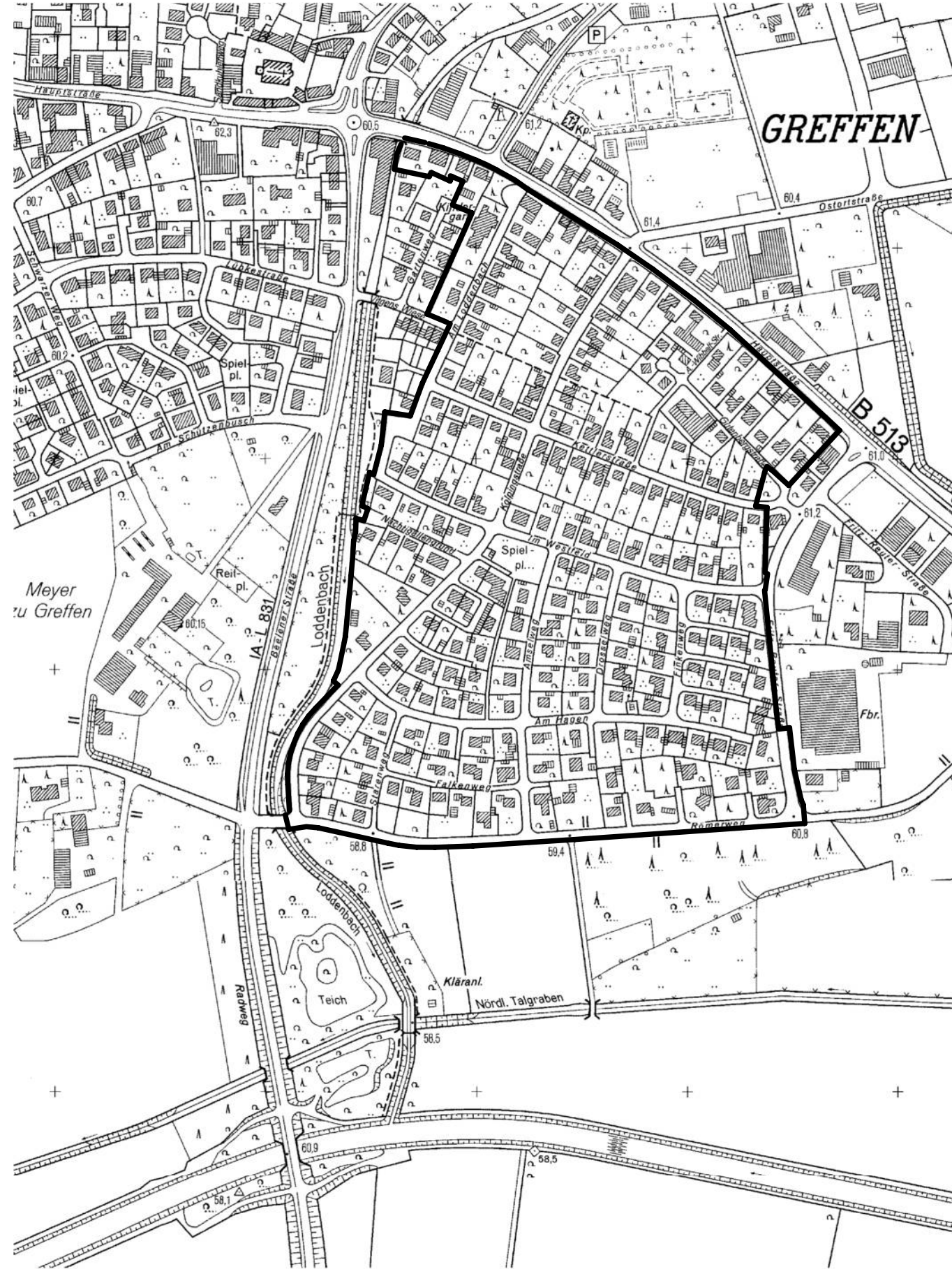
Immissionsschutz

Es wird empfohlen für Daueraufenthaltsräume, die der Bundesstraße 513 direkt zugewandt sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II nach VDI vorzusehen. Schlafräume, die zur B 513 ausgerichtet sind und bei denen eine Lüftung von der lärmabgewandten Gebäudeseite her nicht möglich ist, sollten zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Altablagerungen

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



15. Änderung

. Ausfertigung

**Greffen
Bebauungsplan Nr. 1**

„Westfeld“

Spitthöver und
Jungemann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Maßstab 1:1000

Stand: 05.10.2010