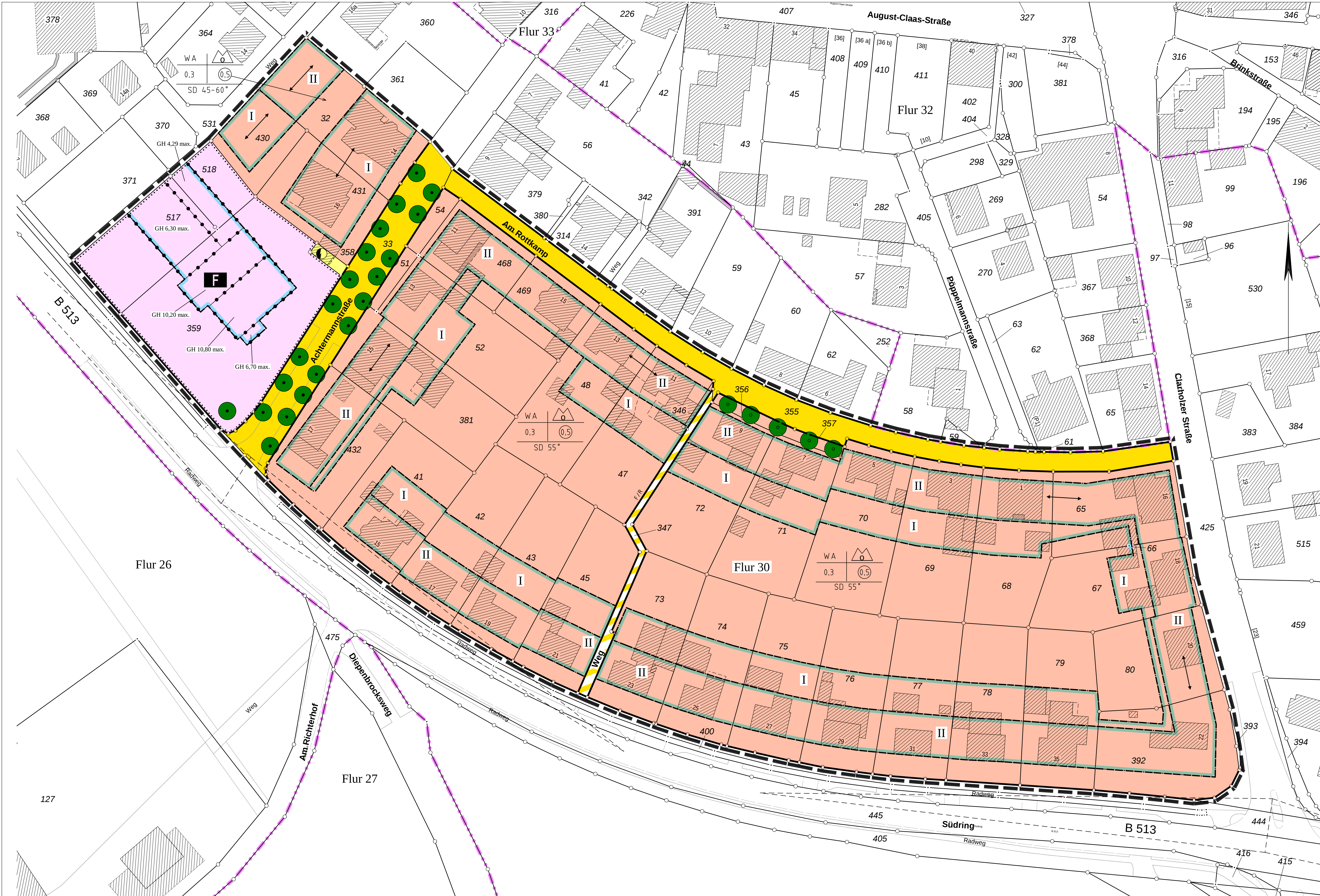




BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „Am Rottkamp“ 1. Änderung

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S.133)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

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 kulturelle, 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)

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

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl

z.B. 0,8

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II

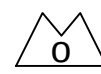
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

GH max

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise, Hausgruppen zulässig



überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Hier: Feuerwehr

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fu- und Radweg

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

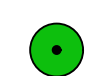


Flächen für Versorgungsanlagen

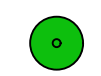


Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung

z.B. 45-60°

Dachneigung (Min.-Max.)

55°

Dachneigung (zwingend)

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

SD

nur Satteldach zulässig

1.) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-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.) Zufahrten

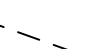
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

3.) 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.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

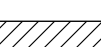
Im Plangebiet findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Anwendung



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.

Flurgrenze

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



vorhandenes Gebäude (mit Hausnummer)

HINWEIS

1. Bodendenkmale:
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39; Email: wl-archaeologie-bielefeld@wl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

2. 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.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 25.04.2012 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 26.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsewinkel, den

im Auftrag des Rates der Stadt

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 25.04.2012 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.2012 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom 04.05.2012 bis 04.06.2012 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2012 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Harsewinkel, den

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

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

Harsewinkel, den

im Auftrag des Rates der Stadt

.....
Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Harsewinkel den

.....
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 01.03.2012 (bzgl. Bebauung)
01.03.2012 (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALKIS-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Warendorf, den

.....
Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



1. Änderung

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 19

„ Am Rottkamp “

Maßstab 1:500

Stand: 14.03.2012

Spithöver und
Jungemann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure