

Bürgermeisterin

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. 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 (BGBI. 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)

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (1) 2 BauNVO) zulässig.

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

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Firsthöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

Traufhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

zulässige Geschossflächenzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie <u>Fußgängerereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss</u> anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

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

Thyssengasfernleitung L 2300; mit 4m Schutzstreifen

7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für

Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung

Zweckbestimmung

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

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:

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

Wasserfläche/Bach/Graben 10. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind vor Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)

Ausfertigung

HARSEWINKE

Die Mähdrescherstadt

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

sowie Flachdächer zulässig.

Maßstab gilt die Dachneigung des Hauptgebäudes.

3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

Bei Um- und Anbauten ist eine Über- bzw. Unterschreitung der im

Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Als

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 Fachgruppe

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen

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.

Die Fugenbreite muss mindestens 1,5 cm betragen. Eine Flächenversiegelung

Vor Beginn der arbeiten ist die Zustimmung der Fachgruppe 3.2 Tiefbau /

Für jedes Grundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig. Vor Garagen und

2. Gestaltungs- und Bepflanungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr.4, 5 BauO NRW

Grundstücksflächen gelten als Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5 m.

Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene

Einfriedungen für Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m sind zulässig, wenn sie als Strauch-

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind folgende Materialien

Ausnahmsweise sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 2m Höhe zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind folgende Materialien

Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin in einer Breite von 0,80 m mit

Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene

Mindestens 50% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei offenen Stellplätzen ist für je

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

2.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende, nicht überbaubare

Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bonanzazäune.

werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.

5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

überdachten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur

Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel einzuholen. Auf Stellplatzflächen

dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden.

durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig.

Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

oder Heckenpflanzung ausgeführt werden.

heimischen Gehölzen abzupflanzen.

2.2 Begrünung

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten, Nebengebäuden,

Carports, Garagen sind jeweils auch andere Dachneigungen

z.B. 48°-52° Dachneigung (Min.-Max.)

← Firstrichtung

1.2 Höhenlage der Gebäude

1.1 Dachneigung

Bebauungsplan Nr. 1 "Bursariuskamp"

11. Änderung

Maßstab 1:1000

Stand: 13.11.2014

Spitthöver <u>und</u>
Jungemann Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure