

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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30:

Die vorliegende 1. Änderung beinhaltet ausschließlich die Änderung:

- der festgesetzten überbaubaren Fläche,
- der Trauf- und Firsthöhe
- sowie die Anpassung der Verkehrsfläche an die zwischenzeitlich erfolgte Einmessung.

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Niederwahrenbrock“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplanes Nr. 30 „Niederwahrenbrock“ sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin, auch für den Änderungsbereich. Maßgeblich für die übrigen Festsetzungen bleibt ausschließlich das Originalplanwerk. Auf den Originalplan Nr. 30 wird ausdrücklich verwiesen.

B. Zeichnerische und planungsrechtliche Neufestsetzungen dieser 1. Änderung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO:

Hinweis: Die gewählten Nummerierungen beziehen sich auf die Nummerierung der Festsetzungen des Originalplanes.

       	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße</p> <p>Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.</p> <p>a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)</p> <p>b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)</p> <p>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien</p> <p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzvorschriften (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)</p> <p>7.2.1 Einheitliche Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume entlang der Planstraße (Stammumfang mind. 16-18 cm); die Standorte können für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze um bis zu 6 m verschoben werden. <i>Hinweis: Die Abstimmung eines Gesamtkonzeptes mit der Gemeindeverwaltung wird empfohlen.</i></p> <p>8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</p> <p>8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Baugebiet</p> <p>8.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m</p> <p>8.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB) dieser 1. Änderung</p>
--	--

C. Weitere zeichnerische und planungsrechtliche Festsetzungen des Originalplanes zur Information - Auszug:

Hinweis: Die gewählten Nummerierungen beziehen sich auf die Nummerierung der Festsetzungen des Originalplanes.

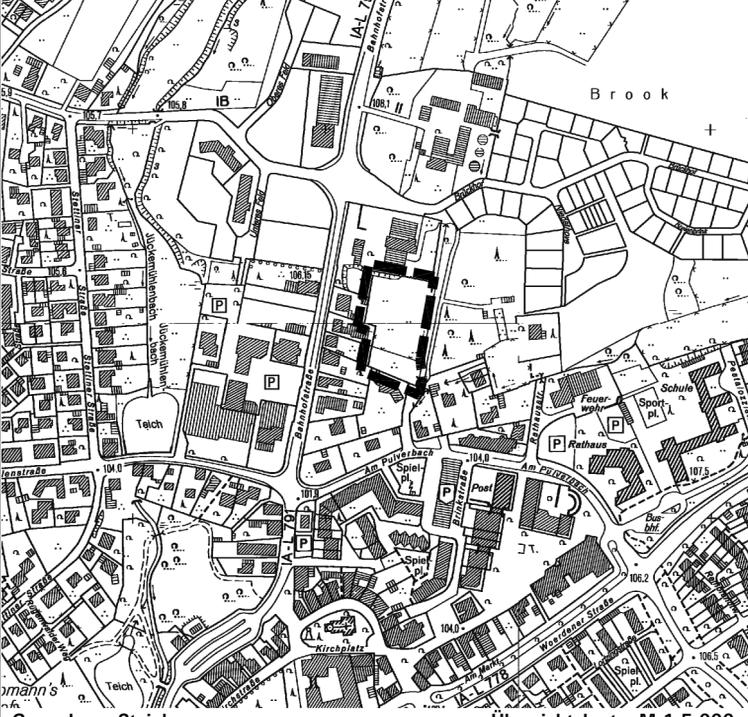
    	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.4 Eingeschränktes Mischgebiet (§ 6 BauNVO), hier gegliedert nach § 1(4) BauNVO: zulässig sind nur Wohnnutzungen.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2</p> <p>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):</p> <p>3.1.1 offene Bauweise</p>
---	--

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	<p>Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern</p>
	<p>Vorhandene Bebauung gemäß Lageplan</p>
	<p>Übernahme der vorhandenen Bebauung aus der Katastergrundlage zum B-Plan Nr. 30, Vermessungsbüro Meyer, 06/2001</p>

GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„NIEDERWAHRENBROCK“

hier: 1. ÄNDERUNG als Deckblatt



Gemarkung Steinhausen **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 83 cm x 75 cm ▲ Nord

<p>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29</p>	<p>Satzung September 2009 Gez.: Pr Bearb.: YBe, Ti</p>
--	--