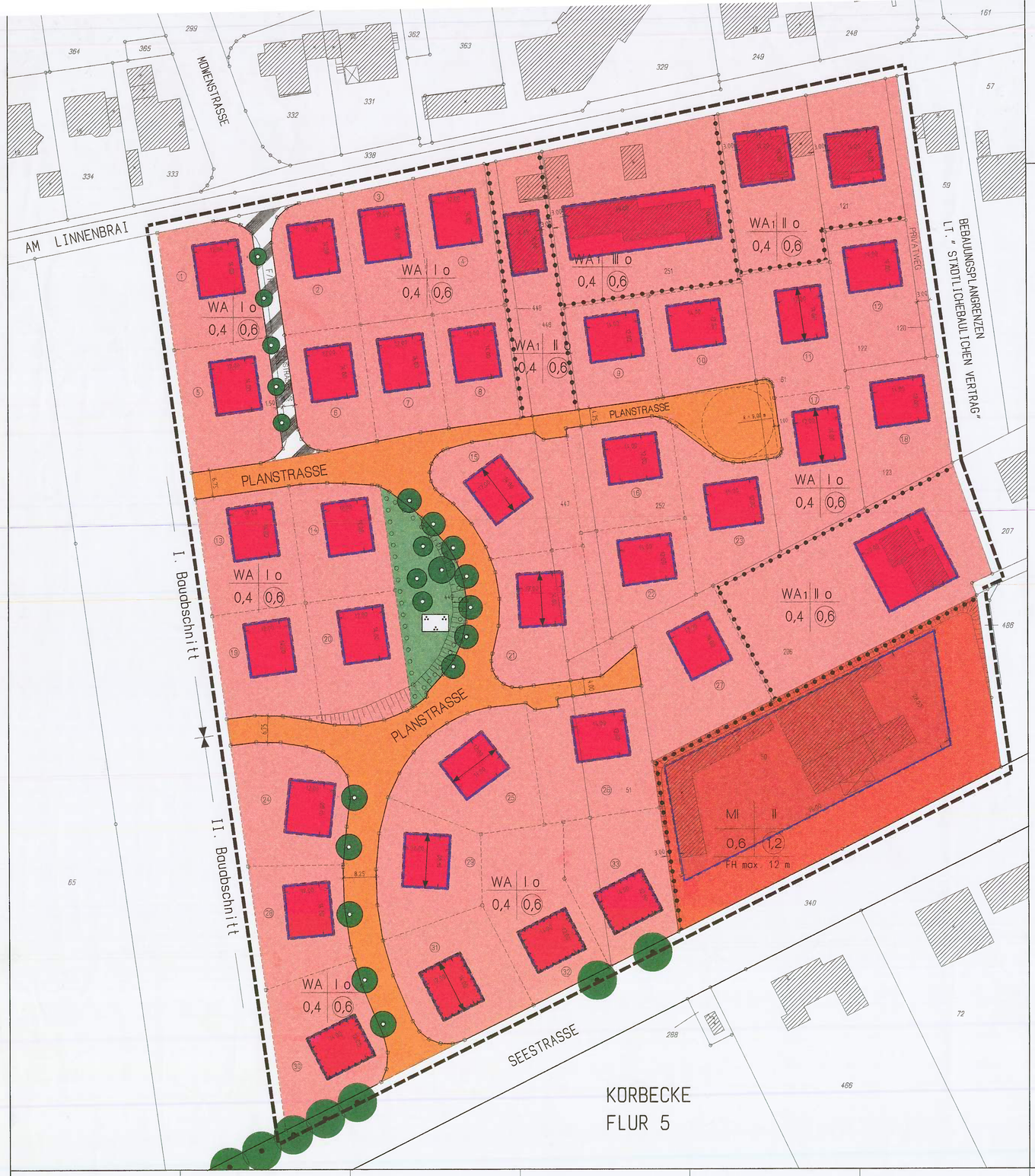
GEMEINDE MÖHNESEE BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "AM LINNENBRAI"



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) m.W.v. 01.01.2002.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung - (BauO NV) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan V 90) in der Fasssung vom 18.12.1990 (BGBl I. 1991 S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1998 (GV.NW S. 386).

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die den Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

4. und 5. sind in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

zB.I	Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
zB.0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max.144 qm	Zulässige Grundfläche pro überbaubare Fläche gem. § 19 BauNVO (gilt nicht für WA 1 und MI)
zB.0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. §22 BauNVO
FH max.12 m	Firsthöhe als Höchstmaß über natürlichem Gelände gem. §16 Abs..4 BauNVO (gilt nur für MI-Gebiet)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16 (5) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß kann als Ausnahme zugelassen werden.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen sind 12 m x 14 m gemessen Außenkante Gebäude

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F / R Fuß- und Radwege
Sie sind aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig zu gestalten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Nutzungszweck: Platz, Parkanlage

Flächen für die Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen.

Anpflanzen von Hecken, ein- bis mehrreihige Anlagen bestehend aus Artenliste I:
Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Roter Hartziegel, als Überhälter Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche.

Je Grundstück ist ein hochstämmig Laub- bzw. Obstbaum zupflanzen.

In der Hauptstraße wird einseitig zwischen Flurstücke und Gehweg ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen zur Aufnahme einer Baumreihe von einheimischen standortgerechten Laubbäumen, z. B. Eberesche, festgesetzt. Die Unterpflanzung besteht aus Stauden und Bodendeckern.

Bäume
Die Standorte der anzupflanzenden Bäume werden in der Ausbauplanung festgelegt.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen.

Bäume

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. §9(1) Nr. 24 BauGB

Auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

1. An die zu der öffentliche Verkehrsfläche Seestraße zugewandte Gebäudeseite sind Fenster, Außentüren und Lüftungen mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
Für Dächer und Umfassungsbauteile ist ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) einzuhalten.
2. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die mit gekennzeichneten Gebäudeseiten.

II - Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Hauptfirstrichtung

Dachgestaltung

- Die zulässige Dachneigung wird zwischen 35° und 45° festgesetzt. Nebenanlagen und Dachgauben können abweichende Dachneigungen haben.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Das Maß ist von der Rohdecke des Dachgeschoßbodens bis zum Schnitt Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.
- Traufhöhe -Maß zwischen Oberkante Untergeschoß-Rohboden (Beginn des aufsteigenden Mauerwerks) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die talseitige Traufhöhe darf 6,50m betragen, an Gebäudeücksprüngen jedoch, nur um max. 30% überschritten werden.
- Dachgauben dürfen eine Breite von 50% der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Einfriedungen

- Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von heimischen Laubhecken und Eiben, in einer Höhe von 1 Meter an Verkehrsflächen und von max. 2 Metern an den anderen Grundstücksgrenzen zulässig. Unsichtbare Draht- oder Holzzäune sind zur Verstärkung / Sicherung zugelassen. Die Einfriedungen dürfen nur durch die notwendige Zuwegungen durchbrochen werden.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- Im Hinblick auf die Minimierung der Versiegelung der Flächen sind die Garagenzufahrten und Wegebelege in den Gärten wasserdurchlässig zu gestalten.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

z.B. 486 Flurstücksnummer

Böschung

geplante neue Grundstücksgrenze

(11) Grundstücksnummer

Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 35 **-Körbecke-**
"Am Linnenbrai" **M: 1:500**

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Möhnesee, den ..... Bürgermeister	Bürgerbeteiligung Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. §3 (1) BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschliesslich Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Möhnesee, den ..... Bürgermeister	Offenlegungsbeschluss Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Gemeinde Möhnesee am ..... beschlossen. Möhnesee, den ..... Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Möhnesee, den ..... Bürgermeister	Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Möhnesee am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Möhnesee, den ..... Schriftführer Bürgermeister Ratsmitglied	Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Möhnesee vom ..... ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus. Möhnesee, den ..... Bürgermeister	Die Planunterlage, Stand ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Soest, den .....

Fontaneweg 1
59519 Möhnesee-Körbecke
Tel. 02924 / 8709-0
Fax 02924 / 8709-29
uhartung@t-online.de
Ulrich Hartung
ARCHITEKT