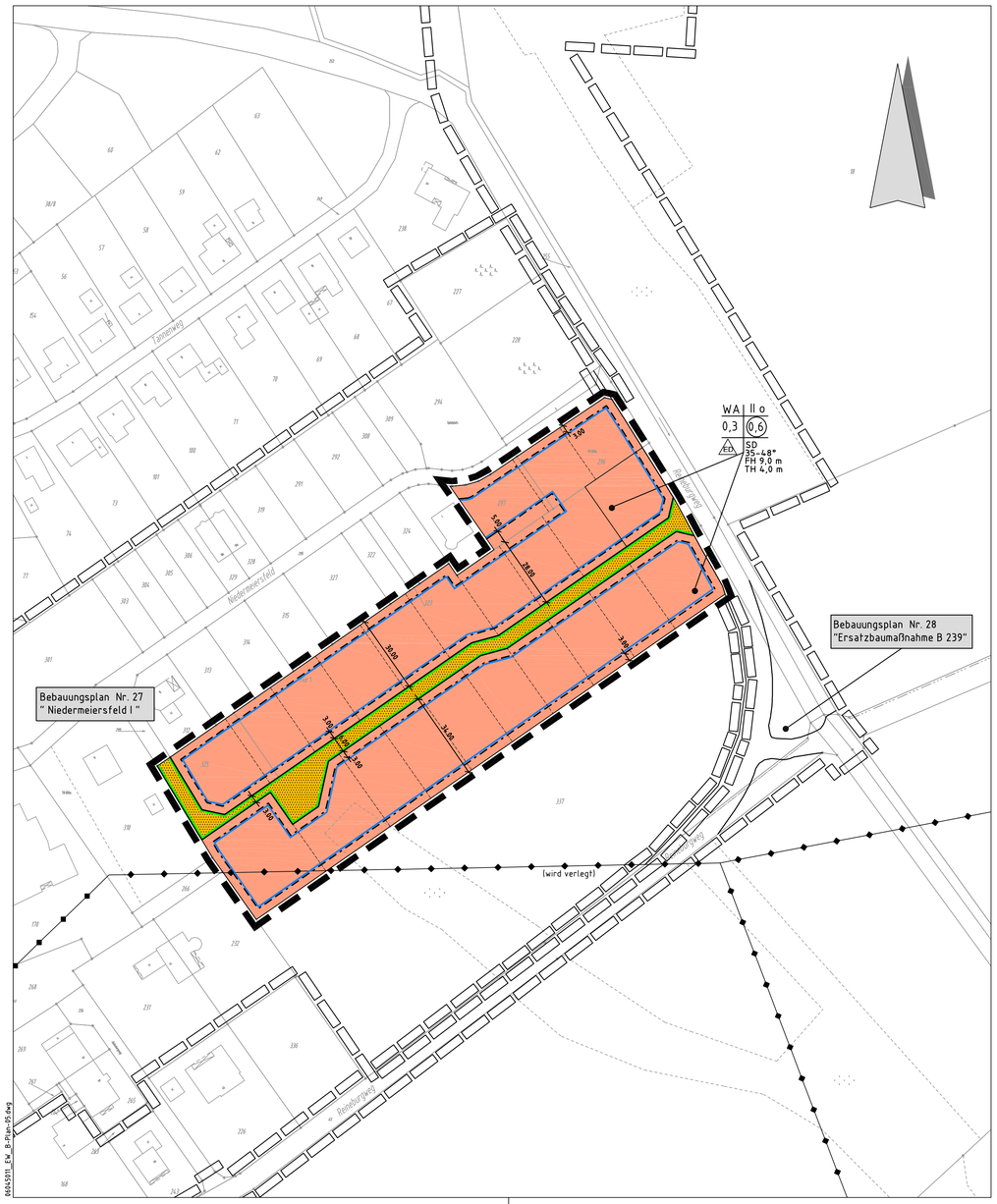
GEMEINDE HÜLLHORST

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 27
"Niedermeiersfeld I"



6664501f_EW_B-Plan-05.dwg

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1997 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 20.07.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.,NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW.S. 245).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991, S.58)
- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV., NW. S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....

.....

Der **Bau- und Planungsausschuss** der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ....., gegeben.

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 10, Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde Kreis Steinfurt vom ..... (Az.: .....) durchgeführt.

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom ..... (Az.: .....) mit Maßgabe / unter Auflage erklärt, dass gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht * geltend gemacht wird.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

.....

.....

* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht .

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hüllhorst, den .....

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO grundsätzlich nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
2. Die Grundstücksgröße in den "Allgemeinen Wohngebieten" hat mindestens 500 m² bei Doppelhausbebauung mindestens 600 m² zu betragen. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
3. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4. Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen pro Grundstück max. 5,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
5. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken (wie Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind in wasserdurchlässigen Materialien zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
6. Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind max. eingeschossig zulässig. In den Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baukörperfront- sowie deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen ausgeschlossen. (§ 14 (1) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NW)

1. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes (+/- 5°) oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zu Materialien und zur Dachneigung ausgenommen. (§ 86 (1) 1 und 4 BauONW)
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 4,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. Untergeordnete Gebäuderückspünge (max. 50 % der Traufländge) werden hierdurch nicht berührt. Die maximale Drempelhöhe (gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses bis zur Oberkante der Fußpfette) darf bei Hauptgebäuden 1,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden betragen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)
3. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlängerten Gebäudekante mit der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Fußbodens des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und Oberkante des natürlichen Geländes im Mittel des Baukörpers. (§ 86 (1) BauONW, § 9 (2) BauGB)
4. Dachgauben und -einschnitte sind mit einer Gesamtlänge von max. 60 % der Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den seitlichen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat min. 1,5 m zu betragen. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art und gleichem Umfang zulässig. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

35 - 48° Dachneigung der Hauptbaukörper in Grad

TH Traufhöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

FH Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grundstücksgrenze als Vorschlag

Angrenzende Bebauungspläne

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Betrieb des Gastronomie- und Hotelgewerbes, von dem auf den westlichen Teil des Geltungsbereiches betriebstypische Immissionen einwirken könnten.

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

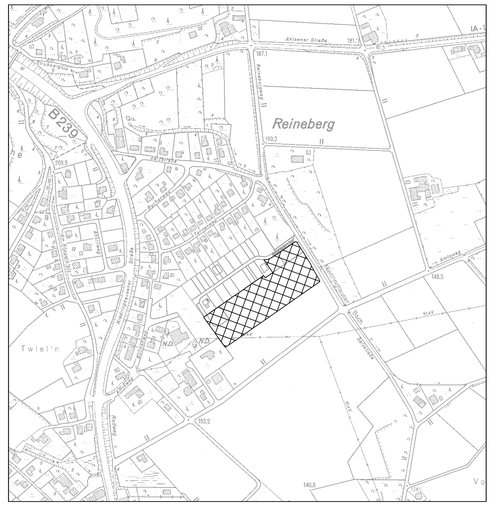
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Hüllhorst

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 27
"Niedermeiersfeld I"

1:1000



pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH - VBI
Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Proj. Nr. 06 045 011
Osnabrück, 04.05.2007
Unterschrift