

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist;

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden) ausgeschlossen.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 2 und MI 2: die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 430 qm.

WA 3 und MI 3: die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 250 qm.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3

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

a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

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

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, aber ausnahmsweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie betriebstechnisch notwendig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

a) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

b) Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a) Fuß- und Radweg

5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

a) Einfahrt

b) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

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

7.1 Abwasserleitung

10 kv – 7.2 10 KV-Leitung unterirdisch

7.3 Informationskabel der RWE

7.4 Gasleitung unterirdisch

7.5 Wasserleitung

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 öffentliche Grünflächen

8.2 private Grünflächen

8.3 Zweckbestimmung Spielplatz



8.4 Zweckbestimmung Dauerkleingärten

9. Die von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier:

Fenster von Daueraufenthaltsräumen, die der "Neuen Brockhäger Straße" bzw. der "Osteide" direkt zugewandt sind, müssen als Schallschutzfenster mit der Schallschutzklasse III ausgelegt werden.

Schlafraumfenster sind zur lärmabgewandten Gebäuseite auszurichten. Ist dies aus baugestalterischen Gründen nicht möglich, so sind bei Schlafräumen, deren Fenster zu den Belastungsbereichen ausgerichtet sind und bei denen eine Lüftung von der lärmabgewandten Gebäuseite her nicht möglich ist, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind entlang der "Neuen Brockhäger Straße" alternativ zur bestehenden Wallaufschüttung geschlossene Wandkonstruktionen in Ziegelmauerwerk (Mindesthöhe 2,50 m, maximale Höhe 3,00 m) vorzusehen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen einzurichten. Die Wandkonstruktionen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche vollflächig mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher, Bäume) zu bepflanzen.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), hier:

a) **Kompensationsfläche (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Sie sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher, Bäume) zu bepflanzen. Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausnahmsweise Garagen, Carports, Stellplätze zulässig. Es dürfen max. 30 % der dem jeweiligen Grundstück zugehörigen privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Nutzung in Anspruch genommen werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind geschlossene Wandkonstruktionen in Ziegelmauerwerk (Mindesthöhe 2,50 m, maximale Höhe 3,00 m) vorzusehen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen einzurichten. Die Wandkonstruktionen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche vollflächig mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

10.2 Erhaltung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), hier:

Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung: mind. 20 cm in 1 m Höhe).

11. Sonstige Planzeichen und 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.

11.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 N. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben

11.4 Maßgaben in Meter

11.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

DN 7°-45° Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag:
Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

11.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

11.7 Festsetzung gemäß § 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (siehe F. Kennzeichnung) ist anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden –soweit nicht als Brauchwasser genutzt-, auf dem jeweiligen privaten Grundstück über Flächenversickerungssysteme (Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone) zu versickern. Hinweis: Auf das hydrogeologische Gutachten (Büro Dr. F. Krause vom 11.02.2013) und auf den Hinweis unter E 1 wird verwiesen.

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

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

1.1 Dachneigung der Hauptkörper

Dachneigung der Hauptkörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. 38 - 45 Grad. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenendausbau- und Entwässerungsplänen der Stadt Harsewinkel. Sie orientiert sich an den Fahrbahn-/Gehweghöhen an der entsprechenden Grundstücksgrenze der Grundstückszufahrt. Die Längsneigung der Zufahrt beträgt max. 2 %, es sind max. 2 Stufen zulässig. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Gebäude darf max. 0,60 m über der Fahrbahn-/Gehweghöhe liegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Versiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so anzuführen, dass durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von Breitfugen (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung der Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel einzuholen.

2.2 Zufahrten

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

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und die einzufriedenden Flächen als Wohngarten genutzt werden. Dieser 0,50 m breite Streifen ist vollständig mit heimischen Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glas-elemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune, Betonpflanzelemente.

2.4 Begrünung der Außenwände

Mindestens 50 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei offenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1325 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

23 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

■ Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (siehe F. Kennzeichnung) ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, –soweit nicht als Brauchwasser genutzt- über Flächenversickerungssysteme (Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone) zu versickern (vgl. Festsetzung unter B 11.7). Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund nur in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden über Mulden- oder Flächenversickerungen möglich. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wird einer Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über Flächenversickerungssysteme (Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone) in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zugestimmt (siehe F. Kennzeichnung). Lediglich in den Bereichen, wo der derzeitige Flurabstand zu gering ist, ist das Niederschlagswasser direkt an die Kanalisation anzuschließen. Das Niederschlagswasser von Fahrflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Versickerungsanlagen sind mit Notüberlauf anzulegen. Die Dimensionierung hat auf der Grundlage der Berechnungen nach Arbeitsblatt DWA-A-138 zu erfolgen. Die Einzelheiten der Ausgestaltung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit der Fachgruppe Tiefbau der Stadt Harsewinkel bzw. mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Auf das hydrogeologische Gutachten des Büros Dr. F. Krause vom 11.02.2013 wird verwiesen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. 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.

4. Altablagerung TK 4015/M 34 - Abrocksbach:

Wenn bei Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung TK 4015/M 34 Anzeichen von Bodenverunreinigungen und Einlagerungen von Abfallstoffen entdeckt werden, ist die untere Abfallbehörde umgehend darüber zu informieren.

5. Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Dammanns-Hof":

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Kirchspiel" beinhaltet Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24 "Brockhäger Straße" (Straßenplan) und Nr. 1 "Dammanns-Hof". Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel" gelten für die deckungsgleichen Teilbereiche die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel". Der Bebauungsplan Nr. 1 "Dammanns-Hof" wird im Zuge der 13. Änderung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel" angepasst.

6. Wegeeinziehung:

Den Straßenteilstücken im südlichen Einmündungsbereich (zur "Alten Brockhäger Straße") und nördlichen Einmündungsbereich (zur "Neuen Brockhäger Straße") der Straße "Im Kirchspiel" (Gemarkung Harsewinkel, Flur 36, Flurstück 1140) wird die öffentliche Nutzung entzogen (gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NRW). Die Einziehung erfolgt, sobald für die Anliegergrundstücke die anderweitige Erschließung gesichert ist.

7. Versorgungsfläche:

Die festgesetzte Versorgungsfläche östlich des "Mecklenburger Weges" ist auf die im Zuge einer Bebauung in diesem Bereich konkreten Bedarfslage in Abstimmung mit der RWE zu prüfen.

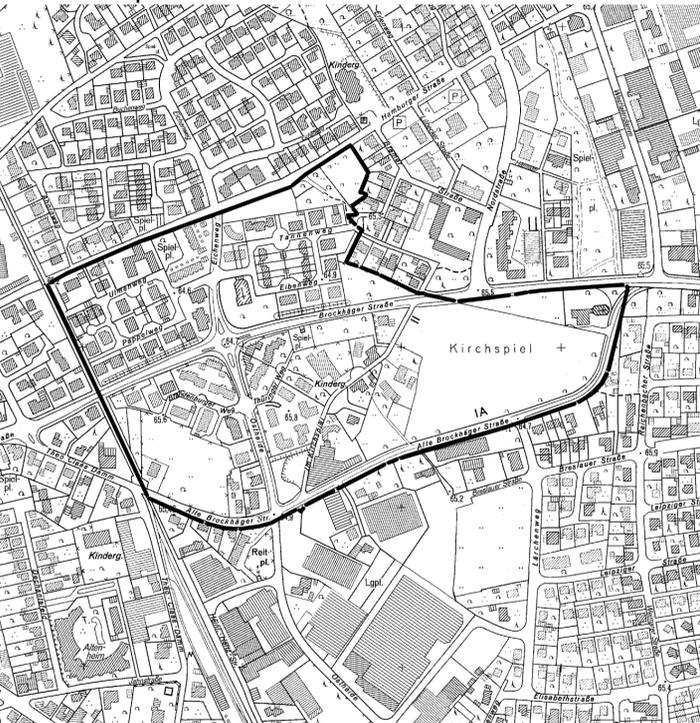
F. Kennzeichnung zu B 11.7 Festsetzungen gem. § 51 Landeswassergesetz i. V. m. §9(4) BauGB

a) Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen gem. Festsetzung B 11.7 zulässig.

b) Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig



Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Harsewinkel
DIE MÄHDRESCHERSTADT

7. Änderung 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 30

„ Kirchspiel “

Maßstab 1:1000

Spitthöver und Jungemann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Stand 29.07.2015