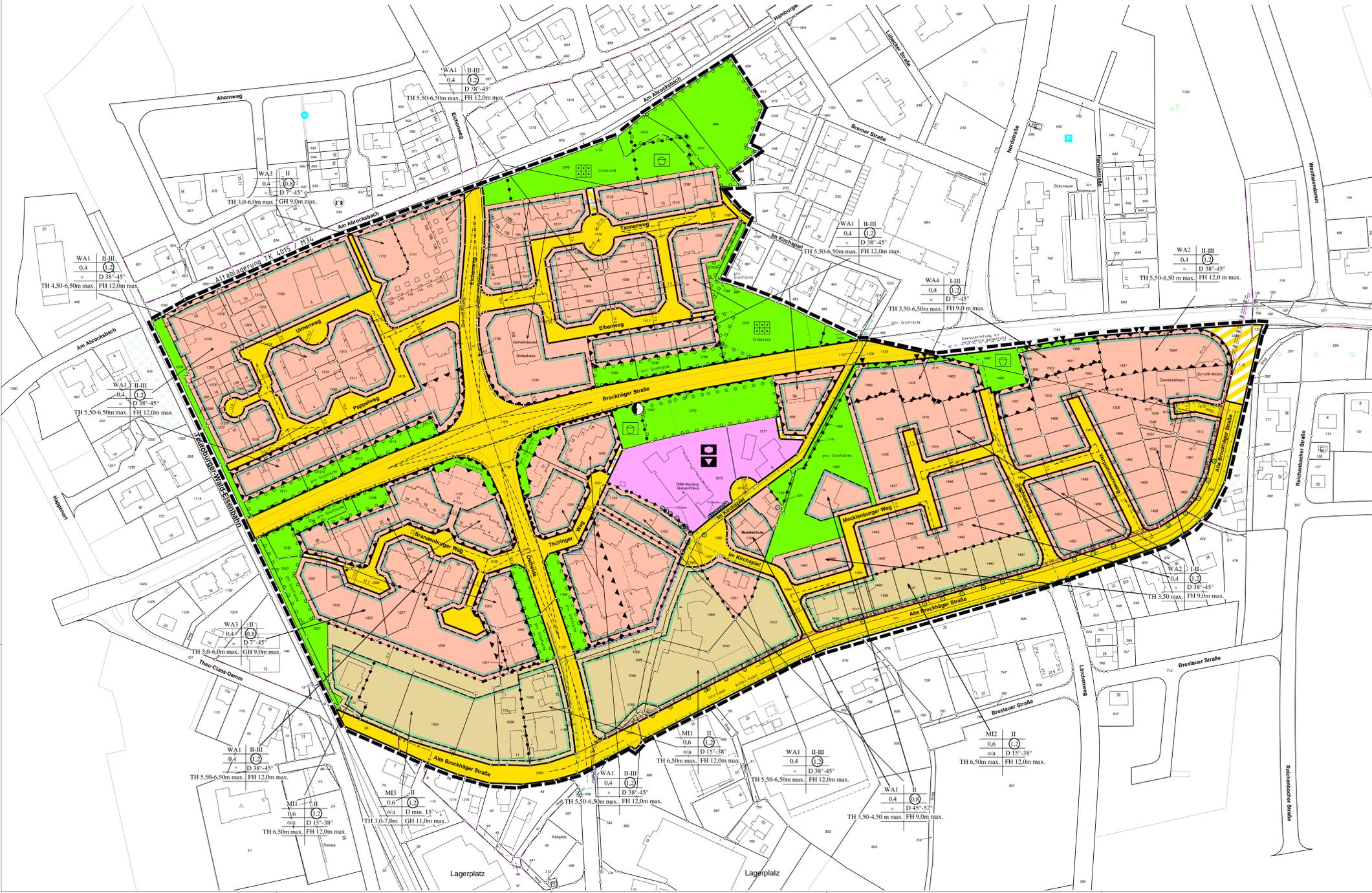


# Stadt Harsewinkel Bebauungsplan Nr. 30 "Kirchspiel"



## 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 25.06.1996 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S.13).  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 686) 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)**
- WA1-3** 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.
- WA4** 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.
- MI** 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 • Gemäß § 1 Abs. 5 und § 3 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, Vergnügungstätten) ausgeschlossen.  
 • Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 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 400 qm.  
 WA 3 und MI 3: die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 250 qm.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0.4** 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6  
**GFZ 1.2** 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
- III** 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3
- TH max** 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 Schimmlinie 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  
 o/a 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**
- 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 Dauerkleinräumern

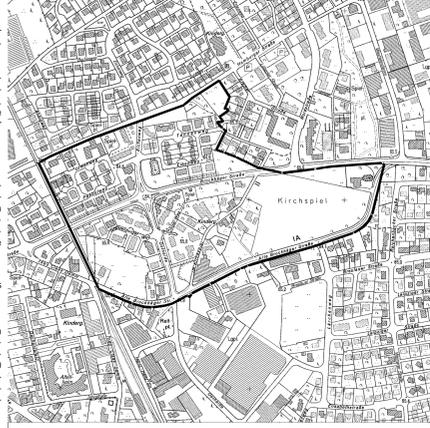
- Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 9. 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 Dauerentferntalsträumen, die der "Neuen Brockhäger Straße" bzw. der "Oathede" direkt gegenüber sind, müssen als Schallschutzfenster mit der Schallschutzklasse III ausgelegt werden.
- Schlafraumfenster sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten. Ist dies aus baugestalterischen Gründen nicht möglich, so sind bei Schlafräumen, deren Fenster zu den Belastungsrichtungen ausgerichtet sind und bei denen eine Lüftung von der lärmabgewandten Gebäudeseite her nicht möglich ist, schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind entlang der "Neuen Brockhäger Straße" alternativ zur bestehenden Wailaufschüttung 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 vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Straucher, 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 Laubbäumen (Straucher, Bäume) zu bepflanzen. Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausnahmsweise Garagen, Carports, Stellplätze zulässig. Es dürfen max. 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche 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 vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- b) **Erhaltung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), hier:** Erhalt der Baumbestände an der Hofstelle und am Kindergarten.
- 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 Bauartzuordnung 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, Nr. 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 Gestaltungs Vorgaben**
- 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 Planearrang;  
 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)**
- 11.7 Festsetzung gemäß § 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9 (4) BauGB:**  
 Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (siehe F. Kennzeichnung) ist anfallendes unverschlusstes 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.

## 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 eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über Flächenversickerungssysteme (Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone) im Teilbereich des Bebauungsgebietes 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 Flachflächen 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 Kellerschosse 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 Bodendenkmale 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 Entdeckungsstätte 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. Abfallagerung TK 4015/34 - Abrockbach:**  
 Wenn bei Erdarbeiten im Bereich der Abfallagerung TK 4015/34 Anzeichen von Bodenverunreinigungen und Einlagerungen von Abfallstoffen entdeckt werden, ist die untere Abfallbehörde umgehend darüber zu informieren.
- 5. Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Dammhans-Hof":**  
 Der Bebauungsplan Nr. 30 "Kirchspiel" beinhaltet Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24 "Brockhäger Straße" (Straßenplan) und Nr. 1 "Dammhans-Hof". Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel" gelten für die deckungsreichen Teilbereiche die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel". Der Bebauungsplan Nr. 1 "Dammhans-Hof" wird im Zuge der 13. Änderung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kirchspiel" angepasst.
- 6. Wegezeichnung:**  
 Die festgesetzte Wegeführung östlich des "Kleinbuckler Weges" ist auf die im Zuge einer Bebauung in diesem Bereich konkreten Bedarfslage in Abstimmung mit der RWV zu prüfen.
- 7. Versorgungsflächen:**  
 Die festgesetzte Versorgungsfläche östlich des "Kleinbuckler Weges" ist auf die im Zuge einer Bebauung in diesem Bereich konkreten Bedarfslage in Abstimmung mit der RWV 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



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 22.09.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 17.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Harsewinkel, den _____ im Auftrag des Rates der Stadt _____ ..... Bürgermeisterin	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 22.09.2015 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.10.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom 28.10.2015 bis 04.12.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2015 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Harsewinkel, den _____ ..... Bürgermeisterin	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB am 25.02.2016 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Harsewinkel, den _____ im Auftrag des Rates der Stadt _____ ..... Bürgermeisterin	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am _____ ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten. Harsewinkel den _____ ..... Bürgermeisterin	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 10.03.2015 (bzgl. Bebauung) 10.03.2015 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALIKS-Auszug) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den 22.09.2015 ..... Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann

**Harsewinkel**  
 DIE MÄHRDRESCHERSTADT

7. Änderung 1. Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 30**  
 „Kirchspiel“

Spithöver und Jungemann  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Stand 29.07.2015

Maßstab 1:1000