



**BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „ERWEITERUNG DER NÖRDLICHEN OSTHEIDE“**

**RECHTSGRUNDLAGE**

Es gilt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erweiterung der nördlichen Ostheide“ gültige Fassung  
 -der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 -der Planzeichnungsverordnung (PlanZV)  
 -der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)  
 -der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)  
 -des Baugesetzbuches (BauGB)

**ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Zulässige Nutzungen**

-Wohngebäude  
 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 -Anlagen für Verwaltungen,  
 -Gartenbaubetriebe,  
 -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

**Nicht zulässige Nutzungen**

-Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

**GH max.** Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

**TH min.-max.** Traufhöhe (Minimum-Maximum), 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

**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig

**überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

- Baulinie
- Baugrenze
- ▨ überbaubare Grundstücksflächen für WA

**Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerzonen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- ▨ Straßenverkehrsflächen
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▨ verkehrsberuhigter Bereich
- F/R Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- ▨ Versorgungsflächen
- ▨ Zweckbestimmung
- ⊕ Elektrizität

**Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Zelt-, und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- ▨ Öffentliche Grünflächen
- ▨ Zweckbestimmung
- ▨ Spielplatz

**2.) BAUGESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**Dachneigung**

z.B. 32°-38° Dachneigung (Min.-Max.)

**1.) Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt entsprechend den Straßenbauplänen durch die Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadtverwaltung Harsewinkel.

**2.) Stellplätze / Versiegelung**

Für jedes Grundstück (ausgenommen der Grundstücke, die mit Doppelhäusern/Hausgruppen bebaut werden) darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

**3.) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteile, Mauerwerk. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollflächig begrünt werden.

In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung von Einfriedigungen die Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Textergänzung:  
 In den eingegrenzten Bereichen sind Dachaufbauten unzulässig

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- ▨ Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr)
- Nutzungsschablone  

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise                  | Dachneigung            |
| Traufenhöhe               | Gebäudehöhe            |

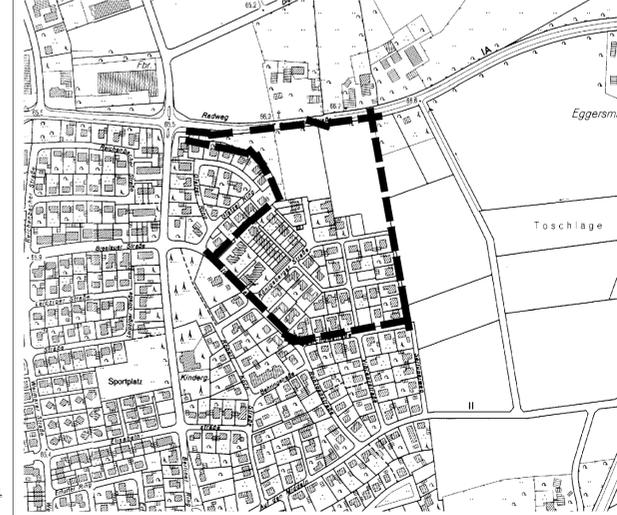
**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

--- Grundstücksgrenze geplant

**HINWEIS**

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50; Fax.: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.

**Übersichtsplan Maßstab 1:5000**



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Warendorf, den 26.11.2003  
 Spithöver und Jungemann  
 Öffentl. Best. Verm.-Ingenieure  
 August-Wessing-Damm 18  
 48231 Warendorf  
 gez. Jungemann

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 24.07.2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.  
 Harsewinkel, den 28.11.2003  
 gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 GO NW vom Rat der Stadt am 12.11.2003 als Satzung beschlossen worden.  
 Harsewinkel, den 28.11.2003  
 gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 11.12.2002 aufgestellt worden.  
 Der Beschluss wurde am 12.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Harsewinkel, den 28.11.2003  
 gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2003 bis 09.09.2003 öffentlich ausgelegt.  
 Die öffentliche Auslegung wurde am 30.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Harsewinkel, den 28.11.2003  
 gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab 20.11.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  
 Anzeige sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 20.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Harsewinkel, den 28.11.2003  
 gez. Bürgermeister

7. Änderung . . . Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 9**

**„Erweiterung der nördlichen Ostheide“**

Spithöver und Jungemann  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Maßstab 1:100C  
 Stand: 02.12.2003