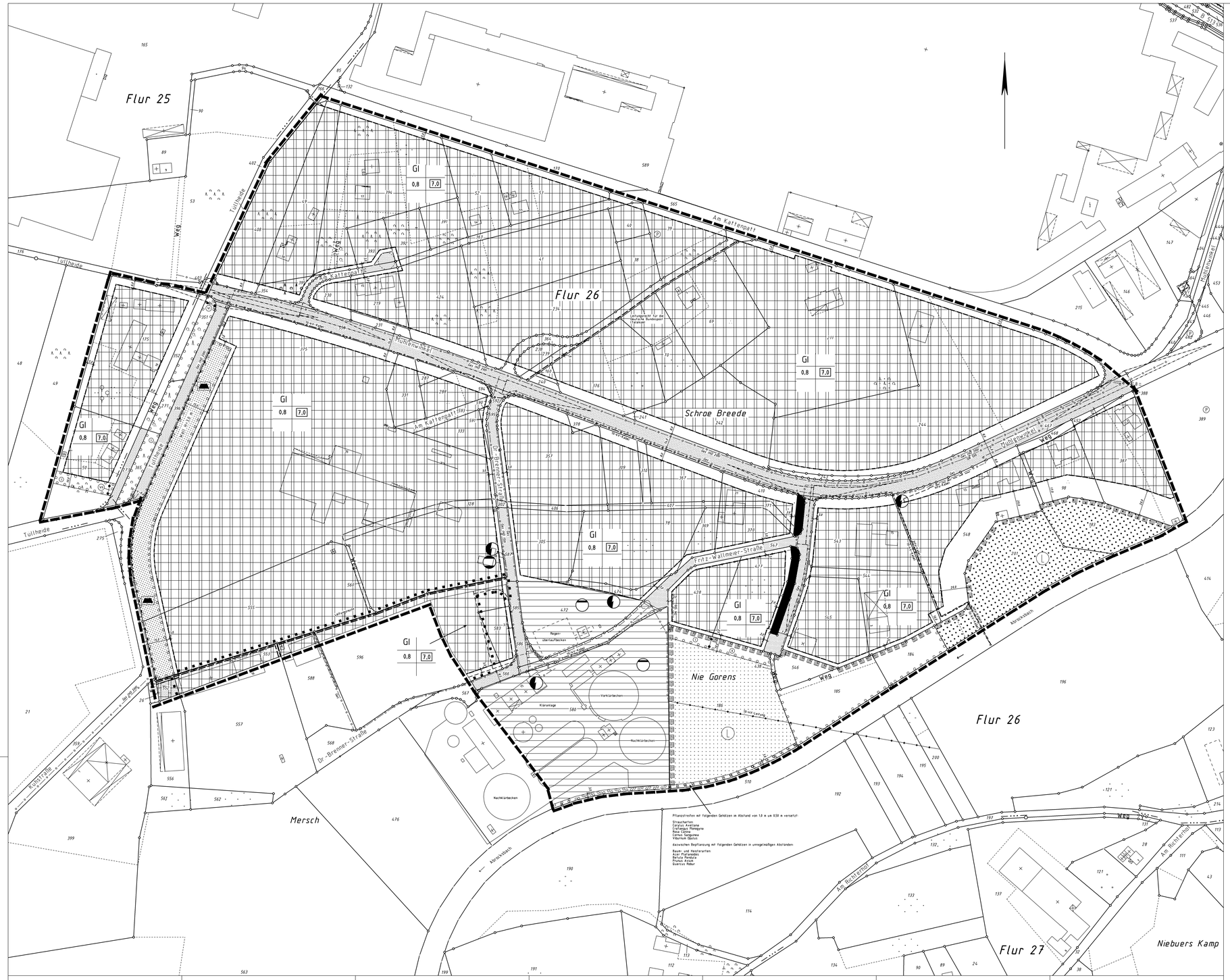


BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „Tüllheide" 4. Änderung

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom . .200 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Tüllheide" gültige Fassung
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (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)

GI

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Bürooganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefrermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchswaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenkäufen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Grundflächenzahl

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

z.B. 7,0 Baumassenzahl

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Private Grünflächen

Wallaufschüttung (Höhe 3,0 m)

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

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Gas

Abwasser

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

10-kV-Kabel unterirdisch

10-kV-Leitung oberirdisch

Erdgasleitung unterirdisch

Infokabel

Schmutzwasserkanal DN 500

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht
Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes auf dem Flurstück 547 sind bauliche Anlagen nicht zulässig

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen
a.) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
b.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anlage zum Bebauungsplan – Bepflanzungsschema -
(Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Landschaftsschutzgebiet

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke brw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Steigungen) über der von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

2.) Für die eingegrenzten Grundstücksflächen gilt:
An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind durchgehend Einfriedigungen von mind. 2,0 m Höhe als geschlossene Wandkonstruktion (Ziegelmauerwerk) zu errichten. Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch die Stellung der Baukörper ein Schutz der nördlich gelegenen Grundstücke gewährleistet ist.

3.) SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.) Im gesamten Plangebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis über die Notwendigkeit aus betrieblichen Gründen erbracht werden kann. Die ausnahmsweise für notwendig erkannten Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu intergrieren. In der Regel muss davon ausgegangen werden, dass nicht mehr als eine Wohnung für den Betrieb anerkannt werden kann.

4.) In einem Bereich von ca. 100 m Entfernung von der Kläranlage dürfen im Industriegebiet auch notwendige Wohnungen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude nicht errichtet werden.

5.) Für den Bereich, der nördlich der geplanten Erschließungsstraße (West-Ost-Richtung) liegt, wird festgesetzt, dass nur Betriebsarten ab der lfd. Nr. 40-196 der Abstandsliste (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Land NW – RdErl.d.Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 VB 3-8804.25.1 (V Nr. 2190)) zulässig sind (ausgenommen sind Betriebe mit der Nr. 68, 116, 157). Es wird für diesen Bereich oberfalls festgesetzt, dass auch andere Betriebsarten zugelassen werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz brw. die Verträglichkeit der Betriebsart mit anderen vorhandenen Betriebsarten gewährleistet wird.

6.) Für den Bereich, der südlich der geplanten Erschließungsstraße (West-Ost-Richtung) liegt, wird festgesetzt, dass nur Betriebsarten ab der lfd. Nr. 40-196 der Abstandsliste zulässig sind. Es wird für diesen Bereich oberfalls festgesetzt, dass auch andere Betriebsarten zugelassen werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz brw. die Verträglichkeit der Betriebsart mit anderen vorhandenen Betriebsarten gewährlleistet wird.

7.) Im gesamten Planbereich sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

8.) Fleisch- und Lebensmittelbetriebe sind nur zulässig, wenn ein Abstand von ca. 200 m von der Kläranlage eingehalten wird.

9.) Für den Planbereich wird eine maximale Höhe von 15 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Ausnahmen für untergeordnete bauliche Analgen (Schornsteine und dergl.) können gestattet werden.

4.) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	Gebäudehöhe

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfls. abzutragen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

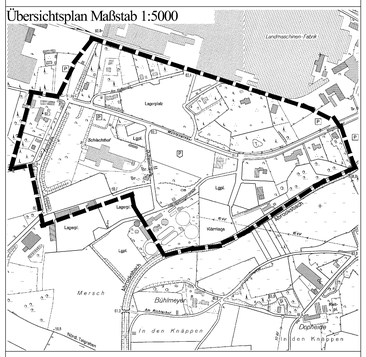
Grundstücksgrenze - geplant

HINWEIS

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (erwa 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.Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh darüber zu informieren.

2. 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



STADT HARSEWINKEL

4. Änderung . Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 28

„ Tüllheide "

Maßstab 1:1000

Stand: 22.06.2004

Spitthöver und Jungemann Öffentl. Best. Verm.-Ingenieure Ansprechstraße 18 48231 Warendorf

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Warendorf, den 22.06.2004

Spitthöver und Jungemann
Öffentl. Best. Verm.-Ingenieure
August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf

gez. Spitthöver

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 10.12.2003 aufgestellt worden.
Der Beschluss wurde am 20.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Harsewinkel, den .06.2004

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 01.04.2004 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Harsewinkel, den .06.2004

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2004 bis 14.05.2004 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 09.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Harsewinkel, den .06.2004

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und § 7 GO NW vom Rat der Stadt am 17.06.2004 als Satzung beschlossen worden.

Harsewinkel, den .06.2004

gez. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab 25.06.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Anzeige sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 25.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harsewinkel, den .06.2004

gez. Bürgermeister