



**BEDAUUNGSPLAN NR.4 "WESTFELD - ERWEITERUNG" - 2. ÄNDERUNG**

**RECHTSGRUNDLAGE**  
Es gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 04.02.1997 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Westfeld - Erweiterung" gültige Fassung - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - der Planzonenverordnung (PlanZV) - der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) - der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sowie die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBLI S.2141)

**ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

1) Festsetzungen nach § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen  
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 Abs 5 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen  
- Tankstellen (gemäß § Abs 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 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)

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl

z.B. 0,5 zulässige Geschossflächenzahl

z.B. II Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)  
o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 2 BauGB)

Pro Grundstück (definiert als das im Bebauungsplan durch dargestellte Grundstücksgrenzen parzellierter Einzelgrundstück) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbauweise und Bebauung mit Hausgruppen maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden, ausgenommen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerzone, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenverkehrsflächen privat

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche in den öffentlichen Grünflächen verlaufen Fuß- und Radwege

Auf diesen Flächen ist die bestehende Vegetation zu erhalten und ihre charakteristische Gehölzzusammensetzung weiter zu entwickeln. Pflanzensubstitute sind entsprechend zu ersetzen.

private Grünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen

Regenüberlaufbecken und Regenklärbecken

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 und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung

Bäume  
Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

2) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung  
z.B. 20° - 45°  
Dachneigung (Min.-Max.)

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,50m (3 Stiegen) über der von Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2) Stellplätze/Versiegelung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsetzen von "Breitflugen" (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel einzuholen. Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

3) Zufahrten

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 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

4) Pflanzgebotflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen, gelten in einer Tiefe von 1m als private Flächen mit Pflanzgebot - § 9 (1) Nr.25a BauGB (Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW). Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind diese privaten Pflanzgebotflächen durchgängig mit niedrigwachsenden (1-0,5m), heimischen Sträuchern und Blumen zu bepflanzen (z.B. Bodendecker).

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Einfriedrungen sind in diesem Bereich generell unzulässig. Ausnahme: Der gemäß Ziffer 3 der baugestalterischen Festsetzungen vorzuhaltende Abstellplatz von 5m Tiefe vor Garagen und gedeckten Stellplätzen im Bereich der Grundstückseinfahrt/-ausfahrt.

5) Einfriedrungen im Anschluß an die gemäß § 9 Abs 1 Nr.25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotflächen

Einfriedrungen im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotflächen der Nr.4 sind nur bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Einfriedrungen bis zu einer Höhe von 1m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.

Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedrungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaslemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohnenzäune.

Einfriedrungen sind im Anschluß an die festgesetzten Pflanzgebotflächen der Nr.4 bis zu einer Höhe von 2m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngarten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5m beträgt.

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

6) Pflanzgebotflächen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB  
Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB

25% der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

auf je angefangene 150qm der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Feldahorn, Harbuche, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

auf je angefangene 100qm von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20qm mit Straucharten der Sorte z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe etc. in Gruppen zu mind. 3 Stück/60-80cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für den eingegrenzten Bereich gilt alternativ folgende Zweifelfestsetzung: Zulässig sind Stellplätze/Stellplatzanlagen. Entlang der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme des Zu- und Abfahrtsbereiches zur Straße Am Lodenbach) sind durchgängig heimische, standortgerechte Laubgehölze in einer Tiefe von mindestens 2m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist mit Ausnahme der Fahrbahne unzulässig. Für die Stellplätze sind folgende Materialien zulässig: Rasengrünstone, Naturstein- oder Betonpflaster mit einer mind. 1cm breiten Fuge.

7) Begrünung  
Kompensationsfläche gemäß § 1a BauGB

Mindestens 25% der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

8) Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen- und Carportanlagen, d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, sind unzulässig. Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.

Sperrrippen (Sperrr für den Kfz-Verkehr)

Nutzungsstabellone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Gebäudehöhe

Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden, zu versickern bzw. zu versickern.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

--- Grundstücksgrenzen -geplant-

Weg Fuß- und Radweg

--- Grenze des Überschwemmungsgebietes Lodenbach

**HINWEIS**

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfüllung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

**2. ÄNDERUNG**

Stadt Harsewinkel

**BEBAUUNGSPLAN NR.4**

" Westfeld - Erweiterung "

Maßstab 1:1000

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Absatz 1 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 19. 19 aufgestellt worden. Ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs 2 des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 19. 19 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung und Text gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom 19. bis 19. 19 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 19. 19 Ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am 19. 19 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 19. 19 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 19. 19.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab dem 20. 19 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anzeigebestand, Ort und Zeit der Auslegung sind am 29. 19 Ortsüblich bekanntgemacht worden.
Warendorf, den 19	Harsewinkel, den 19	Harsewinkel, den 19	Harsewinkel, den 19	Harsewinkel, den 19	Detmold, den 19	Harsewinkel, den 20
Spitthöver und Jungmann Öffentl. best. Veranlagung August-Wessing-Damm 18 48231 Warendorf	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bezirksregierung	Bürgermeister