



Gemarkung Marienfeld  
 Flurstück 2  
 Flurstück versch  
 Plangrundlage  
 Bereich B513-Steinhäger Straße  
 (ehemals Grundstück Drogmann)

Ö.b.v.I. R. Spithöver  
 Schönsenbergstraße 8  
 4410 Warendorf 1  
 Tel. 02581/5131 - Fax 2729

Maßstab  
 1:1000

Unser Zeichen 91231-81  
 Warendorf, 05.12.91

Bebauungsplan Nr. 42  
 „B513 - STEINHÄGER STRASSE“  
 1. Änderung

M 1:1000

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung  
 des gegenwärtigen Zustandes wird hiermit bescheinigt  
 Warendorf, den 05.12.91  
 Öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "B 513 - STEINHÄGER STRASSE" - 1. ÄNDERUNG**  
 ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN.

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gilt:

**M I / M I \*** Mischgebiete (§ 5 BauNVO)

**M I**

Zulässig sind  
 -Wohngebäude,  
 -Geschäfts- und Bürogebäude,  
 -Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 -Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 -Gartenbaubetriebe, sonstige Gewerbebetriebe  
 -Tankstellen

a.) 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) (13) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:  
 -Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)  
 -Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 14-18)  
 -Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)  
 -ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahware (WB 212, 214, 218)  
 -Rundfunk, Fernsehen und phototechnische Geräte (WB 37)  
 -Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393, 392, 392\*)  
 -Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente, (WB 40-47)  
 -Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Porzellanwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)  
 -Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)

-Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelartikel (WB 62, 63, 63\*, 63\*\*)  
 -Teile-, Küchen- u.a. Haushaltsgeräte (WB 64)  
 -Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)  
 -Mopeds, Motor-, Fahrräder (WB 7803-7809)  
 -Wäsmaschinen (WB 813)  
 -Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)  
 -Wen- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)  
 -Gebrauchsgüter dieser Liste.

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

Generell zulässig sind -abwiegend von der vorstehenden Regelung- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig  
 -großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1200 qm Geschosfläche, wenn sie unter den Branchentyp "Bau- und Heimwerkermarkt + Gartencenter" fallen.

b.) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig  
 -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 (2) 8 BauNVO)

-Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (§ 6 (3) BauNVO)

**M I \***

Zulässig sind  
 -Wohngebäude,  
 -Geschäfts- und Bürogebäude,  
 -Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 -Gartenbaubetriebe,  
 -Tankstellen

a.) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig  
 -Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) 3 BauNVO)  
 -sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) 4 BauNVO)

-Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 (2) 8 BauNVO)

-Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (§ 6 (3) BauNVO)

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

**M H** Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

**F H** Festhöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden.

**T H** Trafthöhe, gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. OK.EG-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung der Traufhöhe um max. 3m zulässig, wenn mind. 1/3 des Gesamtgebäudekomplexes eine Traufhöhe von 6-7m aufweist.

**Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
 zulässige Grundflächenzahl

**Geschosflächenzahl** (§ 20 BauNVO)  
 zulässige Geschosflächenzahl

z.B. 0,4

z.B. 0,8

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

Bauweise (§ 23 BauNVO)

offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radwege

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB) und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung

unterirdisch -10KV-Kabel-

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen 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 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern ( § 4 ( Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen )

2.) Baugestalterische Festsetzungen

Dachneigung

z.B. mind. 15° Dachneigung ( mindestens )

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwicklungsplänen. Die oberste Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m ( 3 Steigungen ) über dem zukünftigen Gelände am Hausansatz nicht überschreiten. Die Anhöhe der Höhenlage der Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel.

2.) Bauweise / Gestaltung

a.) zulässige Gebäudebreite: maximal 15m ( Giebelseite )  
 zulässige Gebäudehöhe: maximal 25m ( Traufseite )

b.) Fassaden generell weiß und das gesamte Spektrum der Grautöne, wenn Verblendenwerk, dann Farbe "Rot" bis "Rot-Braun", ungesändert.

c.) Eine Verbindung von ein oder mehreren Gebäuden ist nach folgendem Gestaltungsschema möglich:

x y x

x: Gebäudebreite ( Giebelseite ),  
 y: Gebäudehöhe ( Traufseite )  
 y: Verbindungselement, mind. 3m, max. 5m

Das Verbindungselement hat sich in Farbe oder Material von den Fassadenflächen der Gebäude zu unterscheiden

3.) Stellplätze / Versiegelung

a.) Eine Flächenversiegelung der eigentlichen Stellplatzflächen ( ausgenommen Fahrbahnen ) durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig, soweit wasserrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.  
 Pflasterung mit anderen Materialien sind so auszuführen, daß durch eine Maximierung des Porenanteils ( Rindplaster ) oder durch das Vorsehen von "Breitfüßern" ( Grobplaster ) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt.  
 Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Harsewinkel einzuholen.

b.) Auf den Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen.  
 Anteil: je 3 Stellplätze - 1 Baum

Folgende Baumarten sind zulässig:  
 - Acer platanoides ( Spitzahorn )  
 - Fagus sylvatica ( Rotbuche )  
 - Tilia ( Linde )

4.) Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an jeder Fassadenfläche bis zu max. 6 qm zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Ortsgänge und der Traufen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Separate, nicht mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen auf den Grundstücksflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise kann von den Gestaltungsfestsetzungen abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß sich die Werbeanlagen in Art und Maß der Ausführung dem Gesamtgebäude unterordnen. Das auf das Gesamtgebäude bezogene äußere Erscheinungsbild darf nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

5.) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( I - III ) werden festgesetzt:

I : Heimische, niedrigwachsende Sträucher ( bis 1,50m )  
 II : wie I. und heimische Laubbäumearten  
 -Acer platanoides ( Spitzahorn )  
 -Fagus sylvatica ( Rotbuche )  
 -Tilia ( Linde )  
 Mindestanzahl pro Bereich = 3  
 III: Heimische Sträucher und Laubbäumearten im Flächenmaß von 1m.  
 Pro Längenteil von 10m : 3 Laubbäume der Gruppe II

6.) Einfriedigungen entlang der B 513 und Steinhäger Straße

Entlang der B 513 und Steinhäger Straße sind auf den privaten Grundstücksgrenzen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung möglich, wenn sie betriebstechnisch erforderlich ist. Die Einfriedigung ist als Gitterzaun, grün beschichtet, (oder vergleichbar) auszuführen.

7.) Immissionsschutz

Schlafraumfenster sind an der lüftungsgewandten Seite der "B 513" und der "Steinhäger Straße" vorzusehen. Ausnahmsweise können zur lüftungsgewandten Seite Schlafraumfenster zugelassen werden, wenn Isolierglasfenster mit einer 4/12/4mm-Isolierverglasung mit einer umlaufenden Dichtung eingebaut werden. Soweit eine ausreichende Belüftung dieser Schlafräume von der lüftungsgewandten Seite nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke  
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Geopständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehindernde Gelände ist ggf. abzutragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit       |
|---------------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschosflächenzahl   |
| Bauweise                  | Dachform/Dachneigung |
| Traufhöhe                 | Fassade              |

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGEUNG DER STRAßENBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

HARSEWINKEL, DEN 04.11.1993  
 gez. R. Spithöver  
 Öff. bestellter Vermessungsingenieur

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 14.10.1995 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 20.06.1995 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 06.03.1996  
 BÜRGERMEISTERIN  
 RATSMITGLIED  
 STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIEßLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 14.10.1995 ZUR OEFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 06.03.1996  
 BÜRGERMEISTERIN  
 RATSMITGLIED  
 STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG UND TEXT GEMÄß § 3 ABSATZ 2 BAUGB VOM 21.12.1995 BIS 26.01.1996 OEFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OEFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 06.02.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HARSEWINKEL, DEN 11.03.1996  
 BÜRGERMEISTERIN  
 RATSMITGLIED  
 STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß §§ 10 UND 13 BAUGB § 4 DER OÖ. NVO VOM RAT DER STADT HARSEWINKEL AM 27.02.1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HARSEWINKEL, DEN 06.03.1996  
 BÜRGERMEISTERIN  
 RATSMITGLIED  
 STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 11 BAUGB AM 13. ANGEFERTIGT. SEINE VERFÜGUNG VOR BEZIRKSREGIERUNG VOM

20.01.1996

BEHMOLD, DEN

DIESER ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT GEMÄß § 12 BAUGB AB 10.07.1996 ZU JEDEMANN UNKOSTENLOS OEFENTLICH AUS. ANZEIGE, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 10.07.1996 OEFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

STADT HARSEWINKEL  
 DEN 10.07.1996  
 BÜRGERMEISTERIN

a-42

F 23. Juli 96

4. AUSFERTIGUNG

STADT HARSEWINKEL  
 ORTSGEMEINSCHAFT HARSEWINKEL  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 42**  
 „B513 - STEINHÄGER STRASSE“  
 1. ÄNDERUNG  
 MASSSTAB 1:1000