

- Textliche Festsetzungen**
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen. Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenebene des Erdgeschosses erfolgt entsprechend den Straßenbauplänen durch die Baubestimmung der Stadt Harsewinkel.
  - Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 6 Baumtrutzverordnung genannten Stille für Kleinreihung als Zubehör zu Kleinwohnungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsteilen sind gemäß § 1 Abs. 5 der Baumtrutzverordnung allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.
  - Entlang der Landesstraße 806 (Bielefelder Straße) sind die Grundstücke lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufrieden. Die Anlage einer Zufahrt oder Zuwegung zur L. 806 ist ausgeschlossen.
  - Die im Bebauungsplan - zeichnerische Darstellung - festgesetzte und bezeichnete private Grünfläche ist nicht standortgerecht, hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, damit ein ausreichender Schallschutz zur Landesstraße gewährleistet wird. Die jeweiligen Grundstücksgemüter werden im Baugenehmigungsverfahren zur Durchführung der Anpflanzung verpflichtet.
  - Für Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

6)  Für den umgrenzten Bereich gilt:

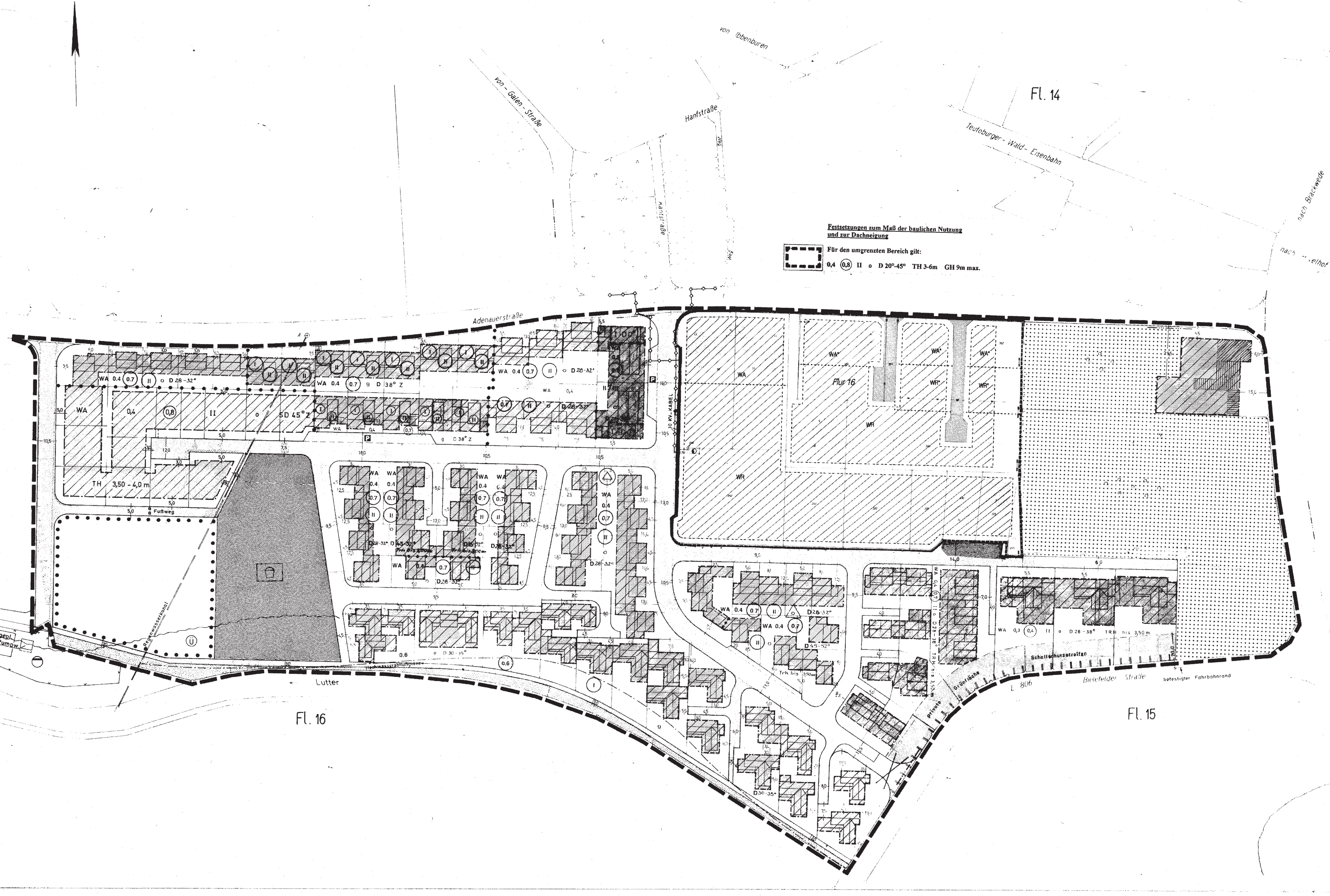
**WR/WR\*** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Zulässige Nutzungen  
- Wohngebäude  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen  
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner der Gebiete dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.  
Nicht zulässige Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

**WA/WA\*** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässige Nutzungen  
- Wohngebäude  
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
Nicht zulässige Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)  
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Gartenbetriebe  
- Tankstellen

**Baugestalterische Festsetzungen**

- Dachneigung**  
Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Stellplätze/Versiegelung**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Eine Flächenversiegelung der Stellplätze und Fußwege durch Asphaltbeläge oder Betonverkleidung ist nicht zulässig.  
Die v. g. Stellplätze, Fußwege sind mit wasserdrurchlässigen Materialien anzulegen.  
Zulässig sind:  
Für die Stellplätze  
- Rasengittersteine, Naturstein- oder Betonpflaster mit einer mind. 1cm breiten Fuge.  
Für die Fußwege  
- Naturstein- oder Betonpflaster mit einer mind. 1cm breiten Fuge, wassergebundene Decke, wasserdrurchlässiger Betonpflaster.  
Auf den Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist nicht zulässig.
- Zufahrten**  
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mindestens 5m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.  
Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedigungen sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:  
- Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune, Laubhecken, Mauer, Holzzaune.  
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedigungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.  
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und zur Straßenseite hin mit Schling- und Kletterpflanzen vollständig begrünt werden.  
Sichtschirme erfordern einen Mindestabstand von 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Sichtschirm ist als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen auszuführen. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind im Rahmen der Planung und Ausführung die Einfriedigungen der Sichtschirme zu berücksichtigen.
- 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 von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbäum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20cm, Sorte z.B. Tadelbaum, Haselnuss, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, als Hochstamm, wie z.B. der 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, Weibdorn, Schlehe etc. (in Gruppen zu mind. 3 Stück/60-80cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.

**Festsetzung gemäß § 2 (1) 6 BauGB**  
Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Für die WR-/WR\*/WA-/WA\* Flächen = Flächen begrenzt durch die dargestellte Grundstücksgrenzen/ öffentlichen Verkehrsflächen/ Flurstücksgrenzen- gilt:  
WR\*/WA\* Je abgeschlossene 500qm Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
WR/WA Je abgeschlossene 400qm Grundstücksfläche sind maximal 1 Wohneinheit zulässig.



**Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung**  
Für den umgrenzten Bereich gilt:  
0,4 0,8 II o D 20°-45° TH 3-6m GH 9m max.

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUFGESTELLT VON DER PLANUNGS- ABTEILUNG DER STADT HARSEWINKEL. HARSEWINKEL, DEN 19	DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB VOM RAT DER STADT AM 27.09.2000 AUSGELEGEN. <i>Pko</i>
ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FEST- LEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGB UND § 7 DER GO.NW VOM RAT DER STADT AM 27.09.2000 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. <i>Pko</i>
WARENDORF, DEN 20.09.1988 GEZ. JUNGEMANN KREISOBERVERMESSUNGSRAT	HARSEWINKEL, DEN 27.09.2000
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABSATZ 1 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 04.10.1999 AUFGESTELLT WORDEN HARSEWINKEL, DEN 27.09.2000 <i>Pko</i>	DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BAUGB AM 27.09.2000 ANGEZEIGT. SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 24.09.2000. DETOLD DEN DER REGIERUNGSPRÄSIDENT I. A.
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABSATZ 2 DES BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 04.10.1999 ZUR OFFENLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HARSEWINKEL, DEN 27.09.2000 <i>Pko</i>	DIESER BEBAUUNGSPLAN LIEGT GEMÄSS § 10 DES BAUGB AB 24.09.2000 AUS. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 24.09.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. HARSEWINKEL, DEN 27.09.2000 <i>Pko</i>

<b>GEBAUDEBESTAND</b> WOHNGEBAUDE VORHANDEN WIRTSCHAFTS- U. NEBENGEBAUDE VORHANDEN	<b>GRENZEN U. LINIEN</b> FLURGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT (NUR NACH- RICHTLICH DARGESTELLT) BAUGRENZE BAULINIE GRENZE DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> II ZAHL DER VOLLOSGESCHOSSE, ZWINGEND 0,7 GESCHOSSEZAHL 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL III ZAHL DER VOLLOSGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE II-III ZAHL DER VOLLOSGESCH., MIND. U. HÖCHSTGRENZE TH TRAUFRÜHE, GEMESSEN VON DER GELÄNDEOBER- FLÄCHE BIS ZUR SCHNITTLINIE DER WAND MIT DER DACHHAUT, ODER BIS ZUM OBEREN AB- SCHLUSS DER WAND. 8,0 BAUMMASSENZAHL	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE STELLPLÄTZE GARAGEN DIE INNERHALB DER SICHTDREIECKE LIEGEN- DEN GRUNDSTÜCKSTEILE SIND VON GEGEN- STÄNDEN, BAULICHEN ANLAGEN UND BEWUCHS ÜBER 0,70 M HÖHE, BEZOGEN AUF DIE FAHR- BAHNÖBERFLÄCHE, STÄNDIG FREIZUHALTEN. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LAND- BZW FORSTWIRTSCH.</b> FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT EINODNEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ER- HALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN. GR MAX. GEBÄUDEHÖHE (MAXIMAL) GEMESSEN AB OBERKANTE PERIMETERKELLERDECKE BZW. OBERKANTE ERDGESCHOSSES- FERTIG-FUSS- BODEN DES ZUM HÖCHSTEN PUNKT DER DACHKONSTRUKTION.	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

<b>BAUWEISE</b> G GESCHLOSSENE BAUWEISE O OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG HAUPTRICHTUNG ZWINGEND DACHNEIGUNG MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE DACHNEIGUNG ZWINGEND WENNPELHÖHE GEMESSEN VON DER OK. FUSSBODEN DES 1. OG. BIS ZUR SCHNITTLINIE DER WAND MIT DER DACHHAUT	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN</b> ELEKTRIZITÄT ABWASSER
<b>SONSTIGES</b> ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES IMMISSIONSSCHUTZZONE (SIEHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN) FD FLACHDACH SD SATTELDACH WD WALMDACH PD PULTDACH	<b>SONSTIGES</b> GRÖSSE DES PLANOBIETES: CA HA ES GILT DIE BAU NVO VOM 27.01.1990

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WA ALLOMEINE WOHNGEBIETE MI MISCHGEBIETE GE GEWERBEGEBIETE GI INDUSTRIEGEBIETE WR REINES WOHNGBIET	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE SPELPLATZ
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WA ALLOMEINE WOHNGEBIETE MI MISCHGEBIETE GE GEWERBEGEBIETE GI INDUSTRIEGEBIETE WR REINES WOHNGBIET	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE SPELPLATZ

a\_03\_06

2. Ausfertigung

**STADT HARSEWINKEL**  
ORTSCHAFT MARIENFELD

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„VIEHMEIERS ESCH“

10. ÄNDERUNG  
MASSSTAB 1 : 1000

GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES UND DER DURCHFÜHRTEN ÄNDERUNGEN IST DAS BAUGESETZ(BAUGB), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), DIE LANDESBBAUORDNUNG NORDRHEIN WESTF.(BAUONW), DIE GEMEINDE - ORDNUNG NW(GO.NW.) IN DER ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GÜLTIGEN FASSUNG.