



# BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

**"DAMMANNNS-HOF"**

**- 12. ÄNDERUNG**

**DER STADT HARSEWINKEL**

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Bauweise.....	4
2.3	Erschließung.....	4
3	Grünflächen.....	4
4	Ver- und Entsorgung.....	4
5	Boden.....	4
5.1	Bodenfunde.....	4
5.2	Bodenveränderungen.....	4
6	Bodenordnung.....	5

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Dammanns-Hof" ist seit dem 01.06.1977 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 09.04.2004 die Rechtskraft. Bisher setzt der Bebauungsplan im Änderungsbereich das Flachdach fest. Die Grundstücke sind bereits bebaut; eine an den heutigen Wünschen der Grundstückseigentümer orientierte Nutzung der bestehenden Gebäude (Dachgeschossnutzung als Lager, Abstellraum) ist aufgrund der vorgegebenen Dachneigungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zurzeit nicht möglich. Des Weiteren besteht eine dringende Sanierungserfordernis für die Dachkonstruktion. In Anlehnung an die Nutzungsvorgaben der Nachbargrundstücke werden mit dem städtebaulichen Ziel einer Anpassung an die örtlichen Baustrukturen und Bauformen folgende neue Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Festsetzung der **Dachneigung** von 0 Grad auf 0-22 Grad
- Festsetzung der **Drempelhöhe** auf die maximale Höhe von 0,25 m.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Dammanns-Hof" umfasst eine **ca. 2.800 qm** große Fläche (Gemarkung Harsewinkel, Flur 36, Flurstücke 164, 165, 166, 576, 750, 851, 853, 1085, 1099) südlich der Hermann-Löns-Straße und nördlich des Elsterweges.

### 1.3 Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten von Harsewinkel, der Änderungsbereich liegt zentral im Norden des Plangebietes. Der Bebauungsplan weist **ein Allgemeines Wohngebiet** aus. Im Norden grenzen die Bebauungspläne Nr. 56 "Vechtel-Erweiterung", Nr. 29a "Im Vechtel" und 29 "Vechtel", im Süden der Bebauungsplan Nr. 30 "Kirchspiel" und im Osten die Bebauungspläne Nr. 6 "Industriegelände Dammanns-Hof", Nr. 16 "Erweiterung des Industriegeländes östlich des Berliner Ringes-Teil A und B" und 58 "Dieke" an das Plangebiet. Diese Bebauungspläne weisen vorwiegend jeweils ein Allgemeines Wohngebiet aus, jedoch grenzt im Osten eine gewerbliche Nutzung an den Bebauungsplan.

Die Entfernung zum zentralen Ortskern, in dem die Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt, Ärzten einer Apotheke abgedeckt ist, beträgt ca. 1 km, eine Schule und ein Kindergarten liegen in fußläufiger Erreichbarkeit entfernt.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird im **Flächennutzungsplan** der Stadt Harsewinkel (Stand 14. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich liegt ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**; darin sind grundsätzlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise gemäß § 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; die Errichtung von Tankstellen wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest.

## 2.2 Bauweise

Im Änderungsbereich ist eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Die **Baugrenzen** sind individuell an die Baukörper angepasst. Der Plan gibt keine Restriktion bezüglich der Bauformen vor, alle Häuserformen sind zulässig. Die Dachneigung ist auf 0 Grad festgesetzt.

Im Zuge der **12. Änderung** wird die Festsetzung der **Dachneigung** von 0 Grad auf 0-22 Grad geändert. Zudem wird die **Drempelhöhe** auf die maximale Höhe von 0,25 m fest gesetzt. Mit der zusätzlichen Festlegung einer maximalen Drempelhöhe wird sicher gestellt, dass sich die Erweiterungsvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und somit auch den zu berücksichtigenden nachbarrechtlichen Belangen (insbesondere Besonnungsverhältnisse) Rechnung tragen.

Zur Erhaltung der derzeitigen Besonnungsverhältnisse der Grundstücke, die im Änderungsbereich liegen und im Norden daran angrenzen, wird die Traufhöhe für die eingeschossigen Bauteile auf maximal 3,50 m festgesetzt. Die Festsetzung lautet: Entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke 158, 726, 164, 1085 (Gemarkung Harsewinkel, Flur 36) ist eine Traufhöhe von maximal 3,50 m zulässig.

## 2.3 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Dammanns-Hof" wird im Zuge der 12. Änderung nicht verändert. Das Haupterschließungskonzept bleibt erhalten.

## 3 Grünflächen

Die Realisierung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Dammanns-Hof" ruft gemäß § 1a BauGB **keine Eingriffe in Natur und Landschaft** hervor. Die Ergänzung der Festsetzung der Dachneigung und der maximalen Drempelhöhe in dem Änderungsbereich stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

## 4 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist bereits an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Es ist nicht erforderlich, diese Kapazitäten durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes zu erweitern. Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die RWE AG abgedeckt. Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma.

## 5 Boden

### 5.1 Bodenfunde

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 Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax.: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **5.2    Bodenveränderungen**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige **Bodenveränderungen** auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.

## **6        Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich; das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

Harsewinkel, 30.01.2006

Maren Dinter, Fachgruppe 3.1 Planung