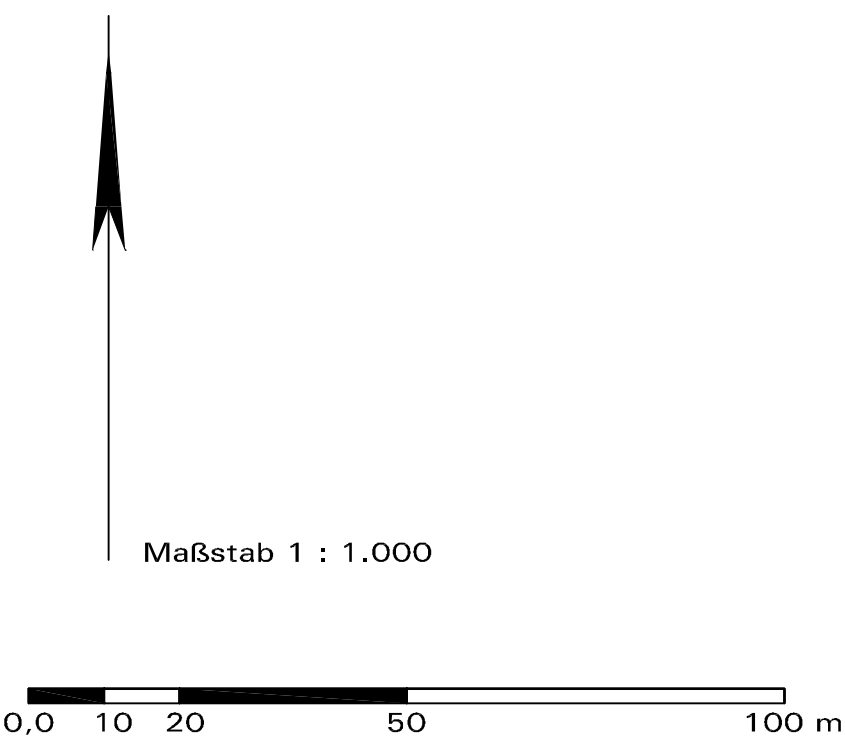
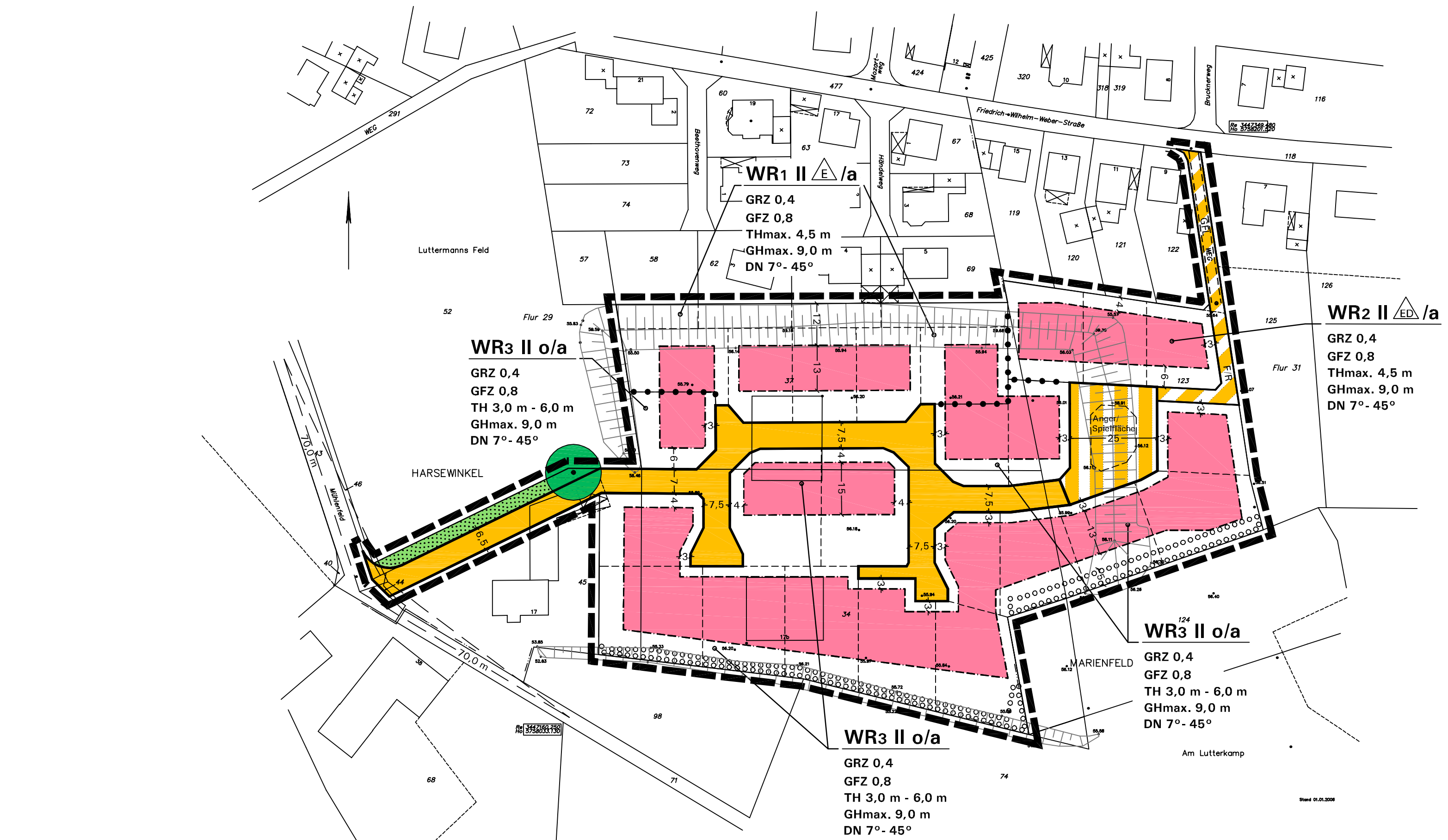


# STADT HARSEWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "An der Mühle"



| Aufstellungsbeschluss<br>gemäß § 2(1) BauGB                                                                                                                                                                      | Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1),<br>4(1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Öffentliche Auslegung<br>gemäß § 3(2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Satzungsbeschluss<br>gemäß § 10(1) BauGB                                                                                                                                                                                           | Bekanntmachung<br>gemäß § 10(3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Planunterlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Aufstellung des Bebauungs-<br>planes ist gemäß § 2(1) BauGB vom<br>Rat der Stadt Harsewinkel am<br>15.12.2005 beschlossen worden.<br>Dieser Beschluss ist am 17.12.2005<br>ortsüblich bekanntgemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Be-<br>kanntmachung am 17.12.2005<br>wurde die frühzeitige Information<br>und Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt<br>durch: <i>Bürgerversammlung und<br/>öffentliche Auslegung</i><br><br>Die Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange wurden mit<br>Schreiben vom 23.12.2005 gemäß<br>§ 4(1) BauGB beteiligt. | Der Bebauungsplan wurde als Entwurf<br>mit Begründung und den wesentlichen<br>bereits vorliegenden umweltbezogenen<br>Stellungnahmen zur öffentlichen Aus-<br>legung bestimmt mit Beschlussfassung<br>vom 26.04.2006 durch den Rat der<br>Stadt Harsewinkel.<br>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt-<br>machung am 29.04.2006 hat der<br>Plan-Entwurf mit Begründung und den<br>nach Einschätzung der Stadt<br>wesentlichen, bereits vorliegenden um-<br>weltbezogenen Stellungnahmen ge-<br>mäß § 3(2) BauGB vom 10.05.2006<br>bis 12.06.2006 öffentlich ausgelegen.<br>Harsewinkel, den 26.06.2006 | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der<br>Stadt Harsewinkel gemäß<br>§ 10(1) BauGB am 22.06.2006 mit<br>seinen planungs- und bauordnungs-<br>rechtlichen Festsetzungen als Satzung<br>beschlossen.<br><br>Harsewinkel, den 26.06.2006 | Der Beschluss des Bebauungsplanes als<br>Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am<br>30.06.2006 ortsüblich gemäß § 10(3)<br>BauGB mit Hinweis darauf bekannt-<br>gemacht worden, dass der Bebauungs-<br>plan mit Begründung und gem. § 10(4)<br>BauGB mit einer zusammenfassenden<br>Erklärung während der Dienststunden in<br>der Verwaltung zu jedermanns Einsicht-<br>nahme bereitgehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der<br>Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Harsewinkel, den 26.06.2006 | Die Planunterlage entspricht den<br>Anforderungen des § 1 der PlanzV 90<br>vom 18.12.1990. Stand der Planunter-<br>lage im geplanten Bereich:<br>31.12.2005 (bzgl. Flurstücksnachweis)<br>31.12.2005 (bzgl. Flurstücksnachweis)<br>Die Festlegung der städtebaulichen<br>Planung ist - i.V. mit dem digitalen<br>Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-<br>Datei) als Bestandteil dieses Bebau-<br>ungsplans - geometrisch eindeutig.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den 30.06.2006 |
| Harsewinkel, den 26.06.2006<br><br>im Auftrage des Rates der Stadt<br><br>Gez. Amsbeck-Dopheide DS.<br>Bürgermeisterin                                                                                           | Harsewinkel, den 26.06.2006<br><br>Gez. Amsbeck-Dopheide DS.<br>Bürgermeisterin                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Harsewinkel, den 26.06.2006<br><br>Gez. Amsbeck-Dopheide DS.<br>Bürgermeisterin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Harsewinkel, den 26.06.2006<br><br>Gez. Amsbeck-Dopheide DS.<br>Bürgermeisterin                                                                                                                                                    | Harsewinkel, den 26.06.2006<br><br>Gez. Amsbeck-Dopheide DS.<br>Bürgermeisterin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rheda-Wiedenbrück, den 30.06.2006<br><br>Gez. Bureick DS.<br>Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), m.W.v. 01.07.2005;  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S.259);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

### B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WR                                                       | 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| GRZ 0,4                                                  | 1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| GFZ 0,8                                                  | 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 225 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TH <sub>max</sub> = .....<br>TH <sub>min-max</sub> = ... | 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| GH <sub>max</sub> = ....                                 | 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          | 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                          | 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          | 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):<br>a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter 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.<br>b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                          | 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                          | 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):<br>a) Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude maximal 25 m betragen.<br>b) Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, deren Länge maximal 15 m betragen darf.<br>c) Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, deren Länge jedoch nur maximal 25 m betragen darf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                          | 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)<br>= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                          | 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                          | 4.1 Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          | 4.2 Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                          | 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:<br>a) Wendeplatz, zu gestalten als Anger mit Spielfläche<br>b) Fuß-/ Radweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          | 5. Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                          | Private Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün mit Entwässerungsmulde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                          | 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                          | 6.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier:<br>a) Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen: Auf je angefangene 150 m² von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder auch ein Hochstamm-Obstbaum fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen gemäß b) können angerechnet werden.<br>b) Ortsrandbepflanzung im gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang der südlichen Planbegrenzung: Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene dichte Heckenstruktur (Pflanzabstand im Mittel 1,5 m) mit einzelnen Überhältern (mind. 1 Baum je laufende 15 m Grundstücksgrenze) aus heimischen Laubbäumen oder Obstgehölzen.<br>Vorgeschlagene Arten, bei Laubbäumen z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, bei Obstbäumen z.B. Apfel, Birne, Kirsche. |
|                                                          | 6.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b), hier: Erhalt der Eiche<br>Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung: mind. 20 cm in 1 m Höhe).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                          | 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                          | 7.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                          | 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier: Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Nachbarn (Flurstücke 122 und 125)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                          | 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                          | 7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                          | 7.5 Maßangaben in Meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                          | 7.6 Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DN 7°- 45°                                               | 7.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)<br>Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:<br>Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO

- 1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper:  
Dachneigung der Hauptbaukörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. 7°-45°.  
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe:  
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. 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 des Fachbüros bzw. der Stadt Harsewinkel.

- 1.3 Die zulässige Gebäudebreite darf maximal 15 m (Giebelseite) betragen.

#### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

- 2.1 Zufahrten:  
Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.
- 2.2 Einfriedungen:  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 0,5 m breite Streifen ist vollflächig mit Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.  
Bei der Ausführung der Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Gaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune.

#### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.  
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

|  |                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern                                                                |
|  | Vorhandene Bebauung mit Hausnummer                                                                                  |
|  | Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte) (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick, 01/2006) |
|  | Wall / Böschung (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick, 01/2006)                                                       |
|  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)      |
|  | Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)                                                               |

### E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
2. Bodendenkmale:  
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## STADT HARSEWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „An der Mühle“

