



<p>Aufstellungsbeschluss Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Aufteilung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Harzewinkel am 10.08.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 20.08.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Harzewinkel, den 31.08.2007</p> <p>Im Auftrag des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorhandenen unveränderten Bebauungsplänen zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.08.2007 hat der Plan-Erwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2007 bis 04.08.2007 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Harzewinkel, den 31.08.2007</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 01.09.2007 öffentlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und den wesentlichen bereits vorhandenen Bebauungsplänen in der Verwaltung zu jedem Diensttag von 10 bis 16 Uhr in dem dafür vorgesehenen Raum der Verwaltung zu sehen ist. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Harzewinkel, den 31.08.2007</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im Bebauungsplan vom 20.08.2007 (bzgl. Bebauungsplan) ist in der dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Warendorf, den 23.08.2007</p>
--	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land NRW vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615).

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 BauNVO i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

MDI, 3

1.1 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Bio- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Großhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortiments an Endverbraucher. Die Verkaufsstelle muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumaße eindeutig untergeordnet sein, die maximale Größe der Verkaufsstelle beträgt 100 qm.
 - Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 qm

1.2 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Bio- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausschließlich zugelassen: Betriebe des Werkzeug- und Maschinenbaus sowie sonstige Anlagen mit gleichem oder geringerem Störgrad.

1.4 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausschließlich zugelassen: Lagergebäude und Stellplätze

SO1, 2, 3, 6

1.5 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Größtflächige Einzelhandelsbetriebe der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm.
 - Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO4, 5

1.6 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Größtflächige Einzelhandelsbetriebe der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm.
 - Anlagen der Bekleidungsfertigung
 - Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO7

1.7 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 600 qm zulässig.
 - Anlagen der Bekleidungsfertigung
 - Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO8

1.8 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

- Flächen auf denen max. 4 m breite, aufgedämmte, seitlich offene Überdachungen der Fuß- oder Fahrwege von den Stellplätzen zu den Geschäftseingängen zulässig sind.

SO9

1.9 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

- Flächen für nicht überdeckte Stellplätze. Zulässig nur zur Bedarfsdeckung des angrenzenden Sondergebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) Höchstmaß, hier 0,4

GFZ 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) Höchstmaß, hier 0,8

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) Höchstmaß, hier 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

- a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Hofbefestigung.
- b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Oberkante Hofbefestigung.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

o nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

ST1

Stellplatzfläche für die Gaststätte "Deutsches Haus": Die Stellplatzfläche ist durch eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor mindestens 1,20 m hoch von der übrigen Stellplatzfläche zu trennen. Dieser Regelung liegt die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Straßenbauausführer zugrunde.

ST2

Flächen für nicht überdeckte Stellplätze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- 5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich**

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

7. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 10 KV-Leitung oberirdisch

7.2 10 KV-Leitung unterirdisch

7.3 Ruhrgas-Fernleitung

7.4 Schutzstreifen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 private Grünflächen, hier: Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Anpflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen.**

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Wasserflächen

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 10.1 Flächen für die Landwirtschaft**
- 10.2 Wald**

11. Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Harzewinkel

12. Die von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier:

- a) Bei Errichtung des Gebäudes auf den Grundstücken Flur 11, Flurstücke 187 und 190 sind Öffnungen in der westlichen Gebäudewand Richtung MD-Gebiet generell unzulässig.
- b) Im SO3-Gebiet sind an den Gebäudefronten im Westen und Süden nur geschlossene Wände zulässig. Zur notwendigen Belichtung der Räume sind ausnahmsweise fest verglaste Fenster in den Gebäudefronten im Westen und Süden zulässig. Jeglicher KV-Verkehr ist im Westbereich zwischen dem SO3-Gebiet und dem angrenzenden MD-Gebiet unzulässig. Die einzige Ausnahme stellt die Nutzung der Feuerwehrzufahrt dar.

13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Flächenhafte Sichtschutzpflanzung
Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18200, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung mind. 20 cm in 1 m Höhe.

b) Erhalt der Gehölzstreifen
Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18200, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

14. Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften fest gesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (nachrichtliche Übernahmen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bäumen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzulegen.

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben

10.4 Maßgaben in Meter

10.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB): Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planleitrag. Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 1 Nr. 1 BauO

1.1 Dachneigung der Hauptkörper für MD:

- a) Für MD gilt: Die Gebäude sind mit geneigten Dächern (mindestens 30 Grad, maximal 52 Grad) und Außenwanddämmung auszubilden. Die Dachneigung soll 0,90 m bis 1,20 m, gemessen an der äußeren Wandfläche von Oberkante Firstdecke bis zur Schnittlinie Wand/Oberkante Sparren, betragen.
- b) Für GE und SO gilt: Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5 Grad zulässig. Andere Dachformen und neigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe: In den SO-Gebieten sind Gebäudehöhenbegrenzungen fest gesetzt. Fassaden gestaltende Elemente können ausnahmsweise höher sein.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

2.1 Bauliche Maßnahmen am Welpagebach
Bei baulichen Maßnahmen im Bereich des Welpagebaches muss der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers und den baulichen Anlagen mindestens 3 m betragen. Die Böschungen sind von Einfründungen frei zu halten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zwischenhandlungen 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

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung erfolgt im Rahmen der Planrealisierung)
- 1325 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodenkennlinie: Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld, Tel.: 0521/52020250, Fax: 0521/52020239) anzuzeigen und die Entdeckungssätze drei Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten.

3. Bodenveränderungen: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die ungeteerte Bodenschuttbahnde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unverzüglich zu benachrichtigen.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

5. Änderung Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 32

„Deutsches Haus“

Maßstab 1:10000

Stand: 23.08.2007