



Aufstellungsbeschluss Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Satzungsbeschluss Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 21.03.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 24.03.2007 ordentlich bekannt gemacht worden.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 21.03.2007 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.03.2007 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.04.2007 bis 07.05.2007 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.06.2007 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 20.06.2007 ordentlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 22.03.2007 (bzgl. Bebauung) 22.03.2007 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Harsewinkel, den 20.06.2007 Im Auftrag des Rates der Stadt	Harsewinkel, den 20.06.2007	Harsewinkel, den 20.06.2007 Im Auftrag des Rates der Stadt	Harsewinkel, den 20.06.2007	Warendorf, den 24.05.2007 gez. Jungemann
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	

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 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. 466);

Planzeichenverordnung (PlanV'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 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 BauGB i.V.m. BauNVO

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1 und 2: Pro Grundstück (definiert als das im Bebauungsplan durch dargestellte Grundstücksgrenzen parzellierte Einzelgrundstück) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit. Ausnahmsweise können drei Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden, ausgenommen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

WA 3: Bis 499 qm Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ab 500 qm Grundstücksfläche sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

WA 4: Es sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

WA 5: Bis 1099 qm Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ab 1100 qm Grundstücksfläche sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

WE/300 qm WA 6: Die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 300 qm.

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

TH max
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 Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

TH min-max
b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

GH max
b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

GH max
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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise

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

3.2.1 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Garagen- und Carportanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

Stellplätze/Carports (privat)

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

a) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Straßenverkehrsfläche

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a) verkehrsberuhigter Bereich

b) Fläche für verkehrsberuhigende Maßnahmen

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

a) Einfahrt

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

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

7.2 Zweckbestimmung Abwasser

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Regenrückhaltebecken

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

9.1 öffentliche Grünflächen

9.2 private Grünflächen

9.3 Zweckbestimmung Spielplatz

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

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 in einer Breite von 3 m

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

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), hier: Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG)

a) **Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** 25 % der privaten Grundstücksflächen (WA-Flächen und Flächen für den Gemeinbedarf) sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen: Auf je angefangene 150 qm von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche)) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

a) **Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Auf je angefangene 100 qm von der von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten (Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Obst-Schlehe) - in Gruppen mindestens drei Stück, 60-80 cm hoch - fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) **Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich generell unzulässig.

c) **Private Kompensationsflächen entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie sind auf den privaten Kompensationsflächen in einer Tiefe von 5 m durchgehend heimische, standortgerechte Laubgehölze (Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Obstgehölze) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die fest gesetzten 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).

13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

13.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 N. 10 BauGB):

Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

13.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

13.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben

13.4 Maßgaben in Meter

13.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag: Allgemein zulässig sind geeignete 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 § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO

1.1 Dachneigung der Hauptkörper:

Dachneigung der Hauptkörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungserschablonen der Plankarte: z.B. 20 - 45 Grad. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Firstrichtung der Hauptkörper

1.3 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe:

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßeneinbauten- und Entwässerungsplänen der Stadt Harsewinkel. Sie orientiert sich an den Fahrbahn-/Gehweghöhen an der entsprechenden Grundstücksgrenze der Grundstückszufahrt. Die Längsneigung der Zufahrt beträgt max. 2 %, es sind max. 2 Stufen zulässig. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Gebäude darf max. 0,60 m über der Fahrbahn-/Gehweghöhe liegen.

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

2.1 Versiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so anzuführen, dass durch eine Maximierung des Fugenteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von Breitfugen (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt.

Eine Flächenversiegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung der Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel einzuholen.

2.2 Zufahrten

Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

2.3 Einfriedungen

a) **Einfriedungen im Anschluss an die Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (12.1. a):** Einfriedungen im Anschluss an die fest gesetzten Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Bei der Ausführung der vorgenannten Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glaslemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune. Ausnahmsweise sind Einfriedungen im Anschluss an die Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden und die Tiefe dieser Flächen mehr als 5 m beträgt. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

b) **Einfriedungen im Bereich der privaten Kompensationsflächen an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes (12.1. b):** Einfriedungen in diesem Bereich (entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie) sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Es wird empfohlen, die Einfriedungen als Strauch- oder Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen. Alternative: Einfriedungen als Gitterzaun, grün beschichtet.

2.4 Begründung der Außenwände

Mindestens 25 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

Brücke (nur für Fußgänger- und Radfahrerverkehr)

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Wenn bei Erdarbeiten kulturelle und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tronscherben, Metallfunde, Bodenerfahrungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundemalpflege (Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenkennkmale:

Wenn bei Erdarbeiten kulturelle und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tronscherben, Metallfunde, Bodenerfahrungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundemalpflege (Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Bodenveränderungen:

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

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



3. Änderung

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 55

„Südlich des Abbrocksbaches“

Maßstab 1:1000

Stand: 20.06.2007

Spithöver und Jungemann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

STADT HARSEWINKEL