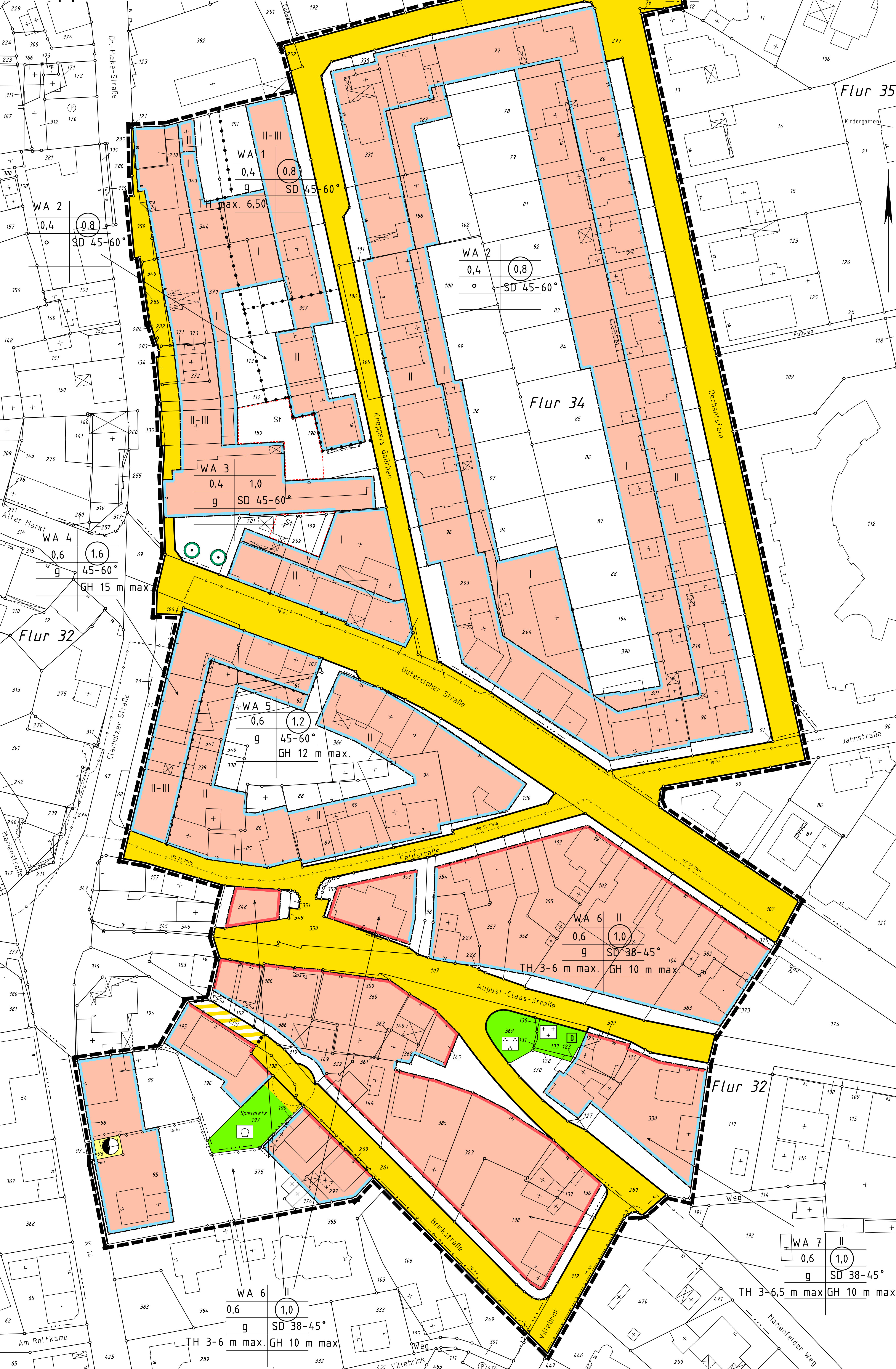


# STADT HARSEWINKEL

## Bebauungsplan Nr. 27

### "Kneppers Gäßchen / Lausebrink"



#### 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);
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzieneverordnung (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 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)**
- WA** 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,6** 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- GFZ 1,6** 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,6
- II** 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- a) Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier 3
- TH max** 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)
- a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und TH min.-max. Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 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)**
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Durch Baulinien umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie**
- 4.2 Straßenverkehrsfläche**
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- F/R** Fuß- und Radweg
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 5.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)**
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 6.1 10 KV-Leitung unterirdisch**
- 6.2 Gasleitung DN 150 ST**
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 öffentliche Grünflächen**
- 7.2 Zweckbestimmung Spielplatz**
- 7.3 Zweckbestimmung Parkanlage**
- 7.4 Zweckbestimmung Friedhof**
- 8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Erhaltung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt von Bäumen**
- 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).
- 9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- 10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben**
- 10.3 Maßgaben in Meter**
- 10.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- DN 38-45** Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planentwurf; Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1
- 10.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- 51** Stellplätze

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO**
- 1.1 Dachneigung der Hauptkörper:** Dachneigung der Hauptkörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. 38 - 45 Grad. Bei Nebengebäuden, 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 Stiegen) 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 der Stadt Harsewinkel.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO)**
- 2.1 Einfriedungen** Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 0,50 m breite Streifen ist vollständig mit heimischen Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Bei der Ausführung der Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteilelemente, 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.

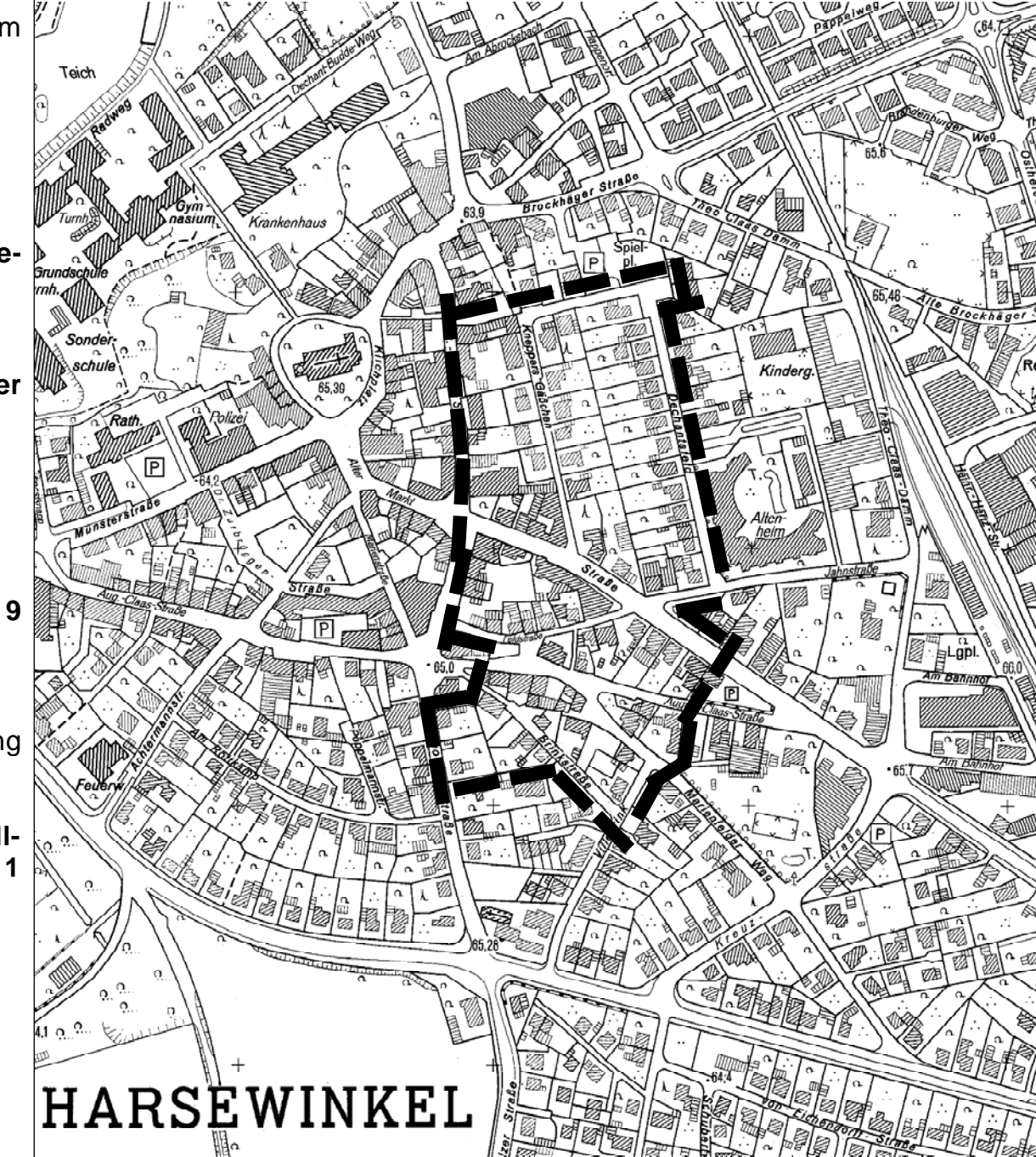
#### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1325** Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 51** Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 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 Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 2. Bodendenkmale:** Wann 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, 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 Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.

#### Übersichtsplan Maßstab 1:5000



|   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|--|
| <p><b>Aufstellungsbeschluss Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 26.04.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 28.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Harsewinkel, den 30.04.2008</p> <p>Im Auftrag des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.04.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Öffentliche Auslegung durch: öffentliche Auslegung.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Harsewinkel, den 30.04.2008</p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde mit Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 19.12.2007 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2007 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2008 bis 18.02.2008 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Harsewinkel, den 30.04.2008</p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Satzungsbeschluss Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Der Beschluss wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 29.04.2008 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Harsewinkel, den 30.04.2008</p> <p>Im Auftrag des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 03.06.2008 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10 Abs. 4 BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Harsewinkel, den 30.04.2008</p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 07.03.2007 (bzgl. Bebauung) 07.03.2007 (bzgl. Flurstücksnachweise). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Warendorf, den 30.04.2008</p> |
|---|---|---|---|---|--|

7. Änderung . Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 27**

**„Kneppers Gäßchen / Lausebrink“**

Spittthöver auf Jungemann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Maßstab 1:500

Stand: 13.03.2008