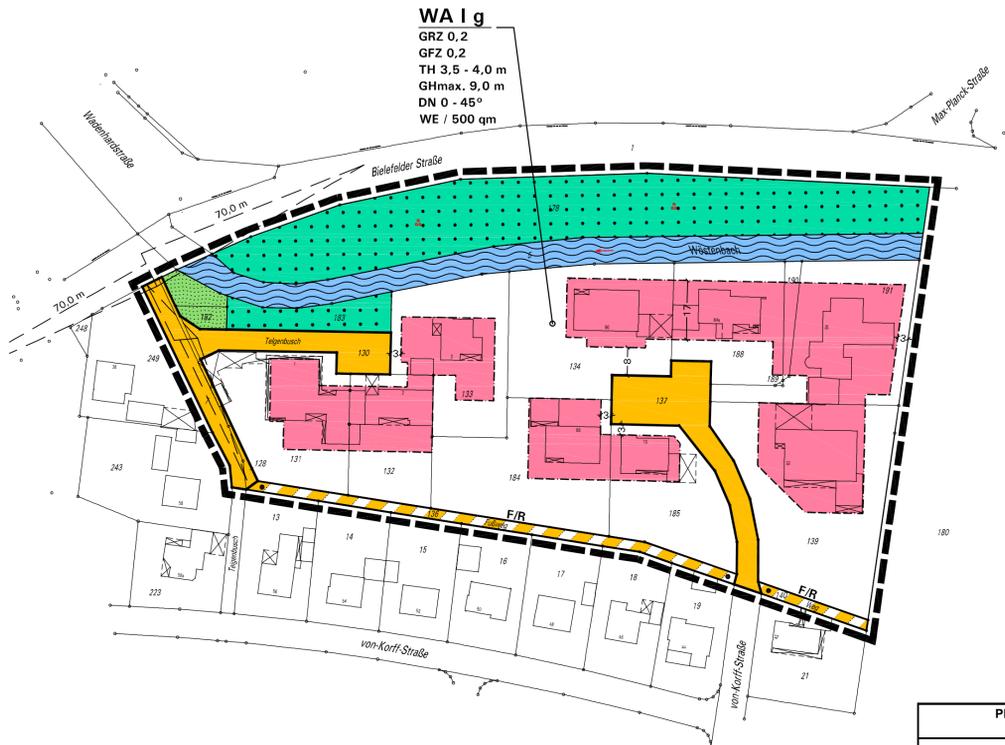


STADT HARSEWINKEL, ORTSTEIL MARIENFELD: BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - 3. Änderung "Telgenbusch"



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

- (bzgl. Bebauung)
- (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den

Vermessungsbüro Theisen / Vormweg

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 19.12.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 22.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Harsewinkel, den 29.08.2008</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>..... Bürgermeisterin</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Öffentliche Auslegung</i></p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2007 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Harsewinkel, den 29.08.2008</p> <p>..... Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 29.04.2008 durch den Rat der Stadt Harsewinkel Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 03.05.2008 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 14.05.2008 bis 17.06.2008 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Harsewinkel, den 29.08.2008</p> <p>..... Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB am 27.08.2008 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Harsewinkel, den 29.08.2008</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>..... Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 30.08.2008 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(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 29.08.2008</p> <p>..... Bürgermeisterin</p>
---	---	---	---	---

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 (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 11.12.2007 (GV.NRW S. 708);

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 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 500 qm.

WE/500 qm

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

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,2
- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,2
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 1
- 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.
- b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

THmin-max

FHmax. ...

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

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
geschlossene Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Durch Baugrenzen 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:**
Fuß- und Radweg

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

- 5.1 Öffentliche Grünfläche**

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

- 6.1 Wasserflächen**

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

- 7.1 Wald**

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 8.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben**
- 8.4 Maßgaben in Meter**
- 8.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag: Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1
- DN 0 - 45°

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 Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. 0 - 45 Grad.
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 Straßenendausbau- und Entwässerungsplänen der Stadt Harsewinkel. Sie orientiert sich an den Fahrbahn-/Gehweghöhen an der entsprechenden Grundstücksgrenze der Grundstückszufahrt. Die Länge 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)

- 2.2 Zufahrten**
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.
- 2.3 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 und die einzufriedenden Flächen als Wohngarten genutzt 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 Glaselemente, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune, Betonpflanzelemente.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
Zuwerhandlungen 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
- 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:

Wenn bei Erarbeiten 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.

STADT HARSEWINKEL,
ORTSTEIL MARIENFELD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - 3. ÄND.
„Telgenbusch“

Gemarkung Marienfeld, Flur 12

Übersichtskarte: M 1:5.000

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 92 cm x 56 cm

Zeichnerische Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung August 2008