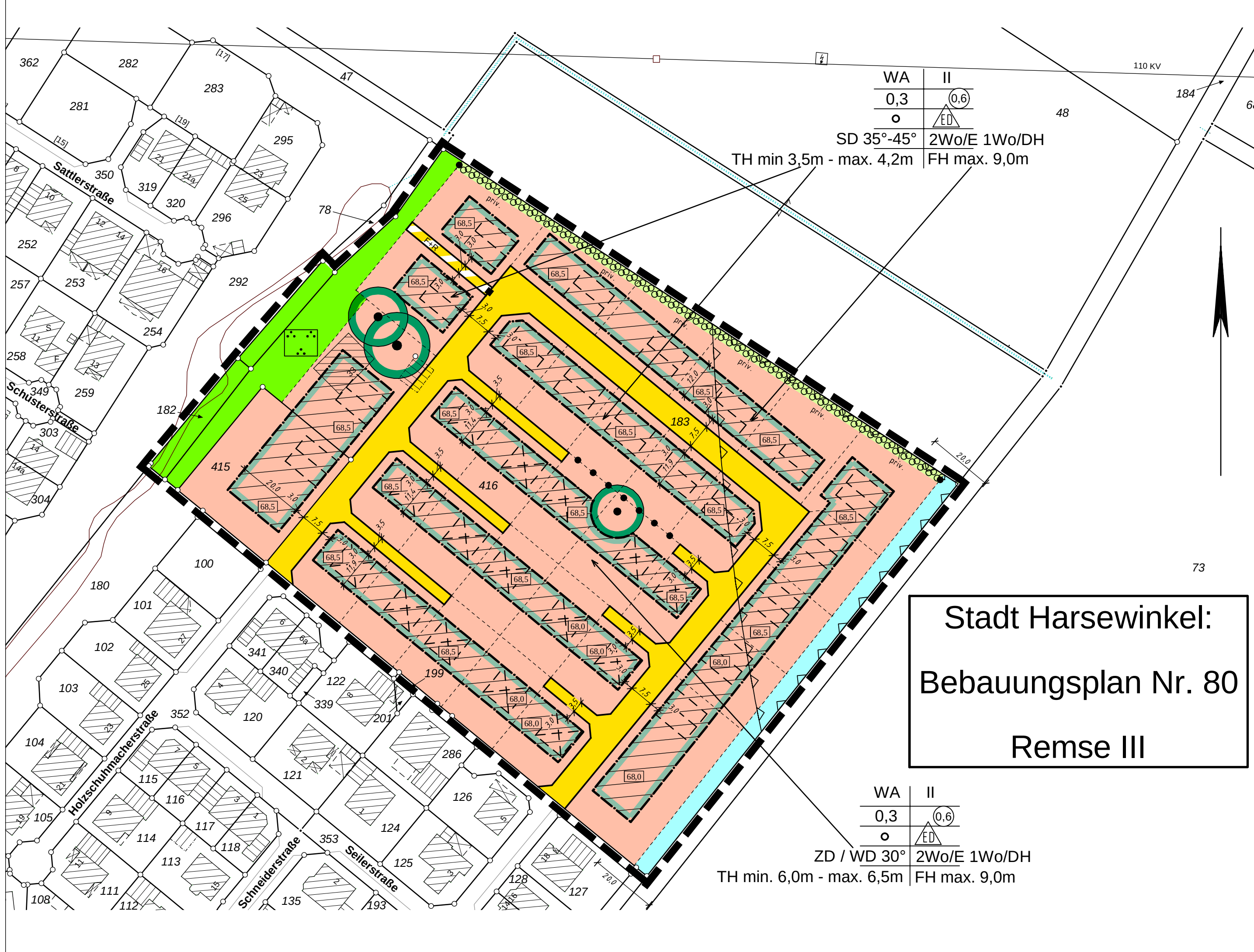




Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Unterrichtung gemäß § 13b i.V. mit § 13 a (3) Nr 2 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13(b) i.V. mit § 3 (2) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 12.12.2019 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.11.2019 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB vom 25.11.2019 bis 13.12.2019. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 im Sinne des § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.11.2019 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13b i. V. mit § 3(2) BauGB vom 25.11.2019 bis 13.12.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 im Sinne des § 4(1) BauGB beteiligt.
Harsewinkel, den	Harsewinkel, den	Harsewinkel, den
im Auftrag des Rates der Stadt		
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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 entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVz vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich (Katastergrundlage): 08.08.2019 (bzgl. Bebauung) 08.08.2019 (bzgl. Flurstücksachweis) Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALKIS - Xml-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Harsewinkel, den	Harsewinkel, den	Warendorf, den
im Auftrag des Rates der Stadt		
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Vermessungsbüro Spithöwer und Jungmann

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichnerverordnung (PlanVz) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 358);
- zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO

W A Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO i.V.m §1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsbetriebes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO

FH max. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

zulässige Firsthöhe (=Oberkante First), Höchstmaß, hier 9,0m
Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut gemessen.
Firsthöhe (FH): max. 9,0m

TH min.-max. Traufhöhe (Minimum-Maximum), 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.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 6,0m überschreiten.

Traufhöhe (TH): min. 3,5m – max. 4,2m
Traufhöhe (TH): min. 6,0m – max. 6,5m
(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Unterer Bezugspunkt in Metern über NHN (m ü. NHN - Normalhöhennull)

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

68,5

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl (Höchstmaß)

z.B. 0,3

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

zulässige Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

z.B. 0,6

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II

3. Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

durch Baugrenze umgrenzter Bereich

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Garagen und Carports müssen mind. 5,00 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten.
Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche (auch an Fuß- und Radwege) grenzen, dürfen nur mit ausreichend Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche, öffentlich

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg, öffentlich

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Öffentliche Grünflächen

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße, Gestaltungsvorgaben und Zweckbestimmungen

Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Zahl der Wohnungen

Traufhöhe

Firsthöhe

C. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebiestypischen Lärmvorbelastungen von 40 dB(A) bis 45 dB(A) nachts nach TA Lärm

Nach dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 Remse III der Stadt Harsewinkel (AKUS GmbH, Bielefeld) ergibt sich für die gekennzeichneten Flächen eine zu erwartende Lärmvorbelastung von 40 dB(A) bis 45 dB(A) nachts. Der gekennzeichnete Bereich ist somit durch Gewerbelärm vorbelastet. In diesem Bereich sind Lärmwerte nach der TA Lärm in der Nachtzeit von bis zu 45 dB(A) hinzunehmen. Dieses entspricht dem Richtwert eines Mischgebietes; in diesem Bereich ist gesundes Wohnen möglich.

Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellung:

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

2. Planerische Darstellung und Hinweise:

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

vorgeschlagene Bebauung mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

Sperpfosten (genaue Lage gemäß Ausbauplanung)

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

1.1. Dachform

SD Satteldach

ZD / WD Zeltdach / Walmdach

Im WA - Gebiet sind Satteldächer und Zelt- und Walmdächer zulässig.

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

1.2. Dachneigung

z.B. 35° - 45° Dachneigung

Im WA - Gebiet ist eine Dachneigung von 35° - 45° (min-max.) bzw. eine Dachneigung von max. 30° zulässig.

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten dürfen nur 50 % der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge (von 50 % der Baukörperlänge) ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.

Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Planneihen betragen. Die Giebeln an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze.

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

1.4. Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B.2) liegen.

2. Gestaltungs- und Befpflanzungsvorschriften gem. § 89 (1) Nr.4, 5 BauO NRW

2.1 Definition Vorgarten (VG):

Vorgarten ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Baustücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von oben und der Regel 3,0 – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

WG

WG

WG

WG

2.2 Vorgarten:

In Vorgärten sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich; diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließend der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.2.1). Diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

3.1 Gestaltungsfragen:

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 BauO NRW.

3.2 Zuwiderhandlungen:

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. SONSTIGE HINWEISE

1. Hinweis zum Erhalt schutzwürdiger Böden:

- Sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushalts herbeiführen könnten, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen
 - Abtrag und Lagerung von Oberboden sowie von Unterboden, der für Vegetationszwecke vorgesehen ist, unter Beachtung der DIN 18915 sowie der ZTVLa-StB05 (zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für landschaftsbauarbeiten im Straßenbau)
 - Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch gebündelte Abführung und Reinigung der Straßenabwässer
 - Rekultivierung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung und ggf. durch eine Zwischenansaat mit Leguminosen
- Sollten unabhängig davon im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, wird als Sicherheitshinweis darauf hingewiesen, dass umgehend die zuständige Kreisverwaltung zu verständigt ist und die Arbeiten umgehend einzustellen sind.

2. Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenschichten, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittel:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläßt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Altlasten:

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bundeschutzbehörde gem. § 2 (1) BodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

5. Hinweis zum Artenschutz:

5.1 Bauleitungsregelung „Gebäudebeseitigung“:
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. keine Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Beseitigung) durchzuführen. Die geplanten Gehölzfällungen sind daher ausschließlich in der Zeit von 01. November bis zum 28./29.02. vorzunehmen und durchzuführen.

5.2 Bauleitungsregelung „Gebäudeabbau“:
In der Zeit von 01. Dezember bis 15. März dürfen zum Schutz vor Überwinternden Fledermäusen keine Abrissarbeiten durchgeführt werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier erfordern darüber hinaus Abrissarbeiten in der Zeit vom 16. März bis 30. November eine fachgutachterlich geleitete ökologische Bauleitungsregelung.

Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsschritten der ökologischen Bauleitungsregelung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

5.3 Bauleitungsregelung „Flächenräumung“:
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. keine Räumungsarbeiten auf der Fläche durchzuführen.

Sollte die Fortführung von Arbeiten aus terreminischen Gründen innerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten (vom 1. März bis 30. September) unumgänglich sein, wird eine fachgutachterlich geleitete ökologische Bauleitungsregelung notwendig. Im Rahmen