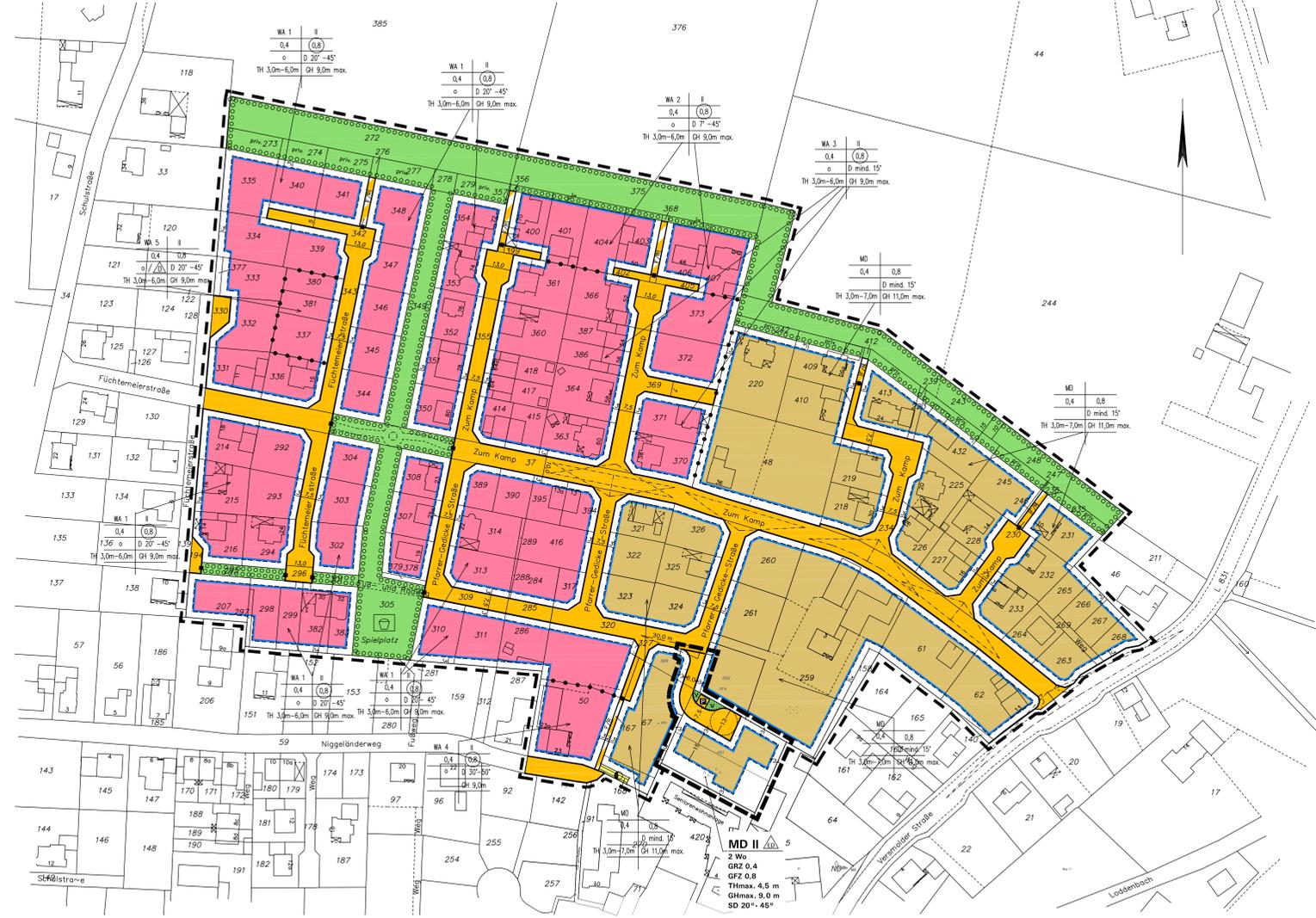


STADT HARSEWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 51, 4. ÄNDERUNG "Zum Kamp"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 211 BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 211 BauGB am 07.11.2008 durch den Rat der Stadt Harsewinkel am 30.10.2008 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 07.11.2008 ortsichtlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 07.11.2008 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: öffentliche Auslegung ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 11.11.2008 bis 25.11.2008	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 30.10.2008 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.11.2008 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 12.12.2008 bis 16.01.2009 öffentlich ausliegen.	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10(1) BauGB am 26.02.2009 ortsichtlich bekanntgemacht worden. Durch den Rat der Stadt Harsewinkel am 26.02.2009 ist die Öffentlichkeit über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: öffentliche Auslegung ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 11.11.2008 bis 25.11.2008	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10(3) BauGB am 26.02.2009 ortsichtlich bekanntgemacht worden. Durch den Rat der Stadt Harsewinkel am 26.02.2009 ist die Öffentlichkeit über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: öffentliche Auslegung ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 11.11.2008 bis 25.11.2008	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage in beidseitigen Bereich: (bzgl. Flurstücksnummer) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DKF-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.
Harsewinkel, den 27.02.2009 im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin	Harsewinkel, den 27.02.2009 Bürgermeisterin	Harsewinkel, den 27.02.2009 Bürgermeisterin	Harsewinkel, den 27.02.2009 im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin	Harsewinkel den Bürgermeisterin	Warendorf, den Vermessungsbüro Spithöver/Jungmann

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);
- Baumutzungsverordnung (BauMVO)** 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 (Bau NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295); 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. BauMVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
 - 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.8 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.9 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.10 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.11 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.12 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.13 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.14 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.15 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.16 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.17 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.18 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.19 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.20 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.21 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.22 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.23 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.24 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.25 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.26 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.27 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.28 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.29 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.30 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.31 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.32 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.33 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.34 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.35 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.36 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.37 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.38 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.39 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.40 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.41 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.42 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.43 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.44 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.45 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.46 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.47 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.48 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.49 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.50 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.51 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.52 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.53 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.54 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.55 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.56 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.57 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.58 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.59 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.60 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.61 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.62 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.63 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.64 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.65 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.66 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.67 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.68 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.69 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.70 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.71 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.72 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.73 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.74 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.75 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.76 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.77 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.78 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.79 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.80 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.81 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.82 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.83 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.84 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.85 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.86 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.87 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.88 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.89 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.90 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.91 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.92 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.93 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.94 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.95 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.96 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.97 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.98 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.99 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.100 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.2 Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
- 5.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1 öffentliche Grünflächen
- 6.2 Zweckbestimmung Spielplatz
- 6.3 private Grünflächen

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

- 7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB); hier: Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BnASchG)**
- a) Private Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (BnASchG, § 21 BnASchG): Zu öffentlichen Verkehrsflächen können nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten in der Tiefe von 1 m als private Flächen mit Pflanzgebot. Diese privaten Pflanzgebotflächen sind durchgängig mit niedrig wachsenden (1-0,5 m) heimischen Sträuchern und Blumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (z.B. Bodendecker). Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich generell unzulässig. Diese Festsetzung gilt für die nicht überbaubaren Flächen, die an die Grundstücke 399, 402 und 405 südlich angrenzen.
- b) Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BnASchG): 25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Laubböden wie folgt zu bepflanzen: Auf je angefangene 150 qm von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-20 cm, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Obstapfel, Birne, Kirsche) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 100 qm der von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten (Schwarzer Holunder, Schlehe, in Gruppen mindestens drei Stück, 60-80 cm hoch - fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Öffentliche Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BnASchG): Auf je angefangene 150 qm öffentliche Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-20 cm, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 100 qm öffentliche Grünfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten (Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, in Gruppen mindestens drei Stück, 60-80 cm hoch - fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 8.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): Sichtfelder auf 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehindernde 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 Maßangaben in Meter
- 8.5 Versicherung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 8.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie

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.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe: Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenerdausbauplan- und Entwässerungsplänen der Stadt Harsewinkel. Sie orientiert sich an den Fahrbahn-/Gehweghöhen an der entsprechenden Grundstücksfahrt. Die Längeneigung 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 Befanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauO)**
- 2.1 Zufahren und gedeckten Stellplätze (Carports) ist ein Maß zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Grundstücksgrenze einzurichten.
- 2.2 Einfriedungen: Im Anschluss an die fest gesetzten Kompensationsflächen entlang der Verkehrsflächen (7.1 a) sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1 m sind zulässig, wenn sie als Strauch- oder Heckpflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Ausnahme: Einfriedungen im Anschluss an die fest gesetzten Kompensationsflächen entlang der Verkehrsflächen (7.1 a) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, wenn diese Einfriedungen als Wohnanlagen genutzt werden. Diese Festsetzung gilt für die nicht überbaubaren Flächen, die an die Grundstücke 399, 402 und 405 südlich angrenzen.
- 2.3 Begrünung der Außenwände: Mindestens 25 % der Außenwände von Carports und Pergolen sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.4 Stellplätze/Verriegelung: a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegeflächen sind so anzuführen, dass durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinfestsetzer) oder durch das Vorsehen von Stelfugen (Großfestsetzer) eine möglichst geringe Flächenverriegelung erfolgt (Rasengittersteine sind zulässig). Eine Flächenverriegelung durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn für Nutzungen im MD-Gebiet der Nachweis erbracht wird, dass sie aus betrieblicher Sicht erforderlich sind. Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung der Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadtverwaltung Harsewinkel einzuholen.
- b) Je angefangene drei ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, hochstammiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze**
Für WA und MD gilt: Garagen- und Carportanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind unzulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
Zuweiterhandlungen 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
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- E. Sonstige Hinweise**
- 1. Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert Erd- und Kellerschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 2. Bodenkennlinie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist eine Bodenschutzbehälter des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu be- nachrichtigen.
- 3. Bodenkennlinie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist eine Bodenschutzbehälter des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu be- nachrichtigen.
- 4. Altablagerrung:** Die Altablagerrungen 4014 IM 1 und 4014 M 6 sind in 300 bis 500 m nördliche Entfernung im Grundwasserstrom vorhanden. Grundwasserbeeinträchtigungen durch diese Altablagerrungen sind bisher nicht bekannt, doch sollte vor der Anlage privater Entnahmestellen von Grundwasser für Trinkwasserzwecke in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine ausreichende geotechnische und analytische Untersuchung und Bewertung vorgenommen werden.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

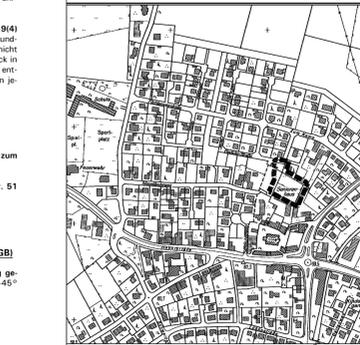
- A. Rechtsgrundlagen der Planung**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert 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 (Bau NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295); 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. BauMVO**
- Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ wird der Geltungsbereich erweitert. Für den Änderungsbereich werden i.V.m. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 übernommen, einzelne Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt (Begründung der Zahl der Wohnungen, die zulässig sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Die übrigen rechtserheblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung, sie gelten unverändert weiter und werden im Änderungsbericht soweit genannt übernommen. Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung/Original) wird ausdrücklich verwiesen.
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Dorfgebiet (15 BauNVO): siehe textliche Festsetzung 8.1.2 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung)
 - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO): siehe textliche Festsetzung 8.1.2 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,4
 - 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)
 - a) Maximal zulässige 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.
 - 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkflächen
 - 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - 5.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - 5.2 Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: Anfallendes unversichertes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück in dem MD vollständig zu versickern oder zu versenken. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (insbesondere flache Mulden) auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen (vgl. Arbeitsblatt DWAA-A 139). Hinweis: Auf den Hinweis unter E.3 wird verwiesen.
 - 5.3 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier: Verkehrsfläche
 - 5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 (§ 9(7) BauGB)
 - 5.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung)
 - 5.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
 - 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
 - 6.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Plankarte, siehe auch Nr. C.1.1. Satteldach (SD) mit 20°-45° Dachneigung

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Befanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 5 BauO)**
- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20°-45°. Bei Nebenschächten, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Befanzungsvorschriften richten sich darüber hinaus nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung) - siehe C.1., 2. und 3.
- 2. Bodenkennlinie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist eine Bodenschutzbehälter des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu be- nachrichtigen.
- 3. Niederschlagswasser:** In den Dorfgebieten ist auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet (siehe Hinweis Nr. 6) ausschließlich das unversicherte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Festsetzung unter B. 5.2). Das anfallende Niederschlagswasser von Fahr- und Stützflächen ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf Grund der Bodenverhältnisse sollten insbesondere flache Versickerungsanlagen ausfallen. Die Einbauten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung u.ä. der Versickerungsweg) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln. Auf die Hydrogeologischen Gegebenheiten zum Bauwasseranfallungsverhalten Nr. 51 „Zum Kamp“ wird verwiesen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Nachbargrundstücke und die auf ihnen errichteten Gebäude dürfen durch die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 4. Brandschutz, Löschwasserempfang:** Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände eine Löschwasserempfang von mindestens 48 m³/m² für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 5. Wasserschutzgebiet:** Das Bebauungsgebiet „Zum Kamp“ liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes zum Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen des § 3 Schutz in der Zone IIIb der rechtskräftigen Wasserschutzgebietverordnung Vohren/Dackmar für das Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar der Wasserversorgung Beckum GmbH.

Die Planzeichnung basiert auf der Kartengrundlage des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung), die die Stadt Harsewinkel (Büro Spithöver und Jungmann) erstellt hat.

STADT HARSEWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „ZUM KAMP“ - 4. ÄNDERUNG



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 166 cm x 65 cm	Nord
Beerbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schroeten Berlin - Straße 28, 33378 Rheda-Wiedenbrunn Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29	Satzung Februar 2009 Geht.: Pt Bearb.: YB / Di	