

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 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.

WA 1-5

MD

- 1.2 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 6, 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortimentes an Endverbraucher.Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sein; die maximale Größe der Verkaufsfläche beträgt 100 qm.

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

Für WA 1, 3, 4 und 5 gilt:

Je Grundstück sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbauung und Bebauung mit Hausgruppen maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit.

Für WA 2 gilt:

Je abgeschlossene 500 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sich das Bauvorhaben städtebaulich einfügt.

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

GRZ 0,4

GFZ 0,8

I

TH min-max

GH max

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a) Offene Bauweise

b) Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

c) Es sind nur Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

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:

a) 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. 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. 25a BauGB), hier: Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG)

a) Private Kompensationsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten in der Tiefe von 1 m als private Flächen mit Pflanzgebot. Diese privaten Pflanzgebsflächen sind durchgängig mit niedrig wachsenden (= 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 nicht für die nicht überbaubaren Flächen, die an die Flurstücke 399, 402 und 405 südlich angrenzen.

b) **Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** 25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Auf je angefangene 150 qm von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbarm 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.
Auf je angefangene 100 qm der von der Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfläche 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.

c) **Öffentliche Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Auf je angefangene 150 qm öffentliche Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbarm der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f) 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.

g) **Öffentliche Kompensationsflächen (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG):** Auf je angefangene 150 qm öffentliche Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbarm der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche etc.) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Flächenversiegelung 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.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 **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.

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 **Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

In der Planung ist das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen gemäß § 51a zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Somit ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Bebauungsplangebiet "Zum Kamp" liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen des § 3 Schutz in der Zone IIIb der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Vohren/Dackmar für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Vohren/Dackmar der Wasserversorgung Beckum GmbH.

8.6 **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

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

2.2 **Einfriedungen**
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 Heidepflanzung mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen im Anschluss an die fest gesetzten Kompensationsflächen entlang der Verkehrsflächen (7.1.a) 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 oder wenn für Nutzungen im MD-Gebiet der Nachweis erbracht wird, dass sie aus betrieblicher Sicht erforderlich sind. Die zur öffentlichen Verkehrsflächeorientierten Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Bei der Ausführung der Einfriedungen sind folgende Materialien unzulässig: Sichtbeton, Kunststoff, geschlossene Metallelemente, geschlossene Glasteile, Flechtzäune, Jägerzäune, Bohlenzäune, Betonpflanzenelemente.

2.3 Begrünung der Außenwände

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

2.4 **Stellplätze/Versiegelung**
a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen. Stellplätze, Zufahrts-, Hof- und Wegepflasterungen sind so anzuführen, dass durch eine Maximierung des Fugenanteils (Kleinpflaster) oder durch das Vorsehen von Breifugen (Großpflaster) eine möglichst geringe Flächenversiegelung erfolgt (Rasengittersteine sind zulässig).
Eine Flächenversiegelung 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, hochstämmiger Laubbbaum 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.

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1325 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

7 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

E. Sonstige Hinweise

1. **Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugeände 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 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 der Werktae 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.

4. **Altablagerung:**
Die Altablagerungen 4014 IM 1 und 4014 M 6 sind in 300 bis 500 m nördliche Entfernung im Grundwasseranstrom vorhanden. Grundwasserbeeinträchtigungen durch diese Altablagerungen sind bisher nicht bekannt, doch sollte vor der Anlage privater Entnahmestellen von Grundwasser für Trinkwasserzwecke in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine ausreichende gutachterliche 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);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (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 zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ wird der Geltungsbereich erweitert. Für den Änderungsbereich werden i.W. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 übernommen, einzelne Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt (Begrenzung der Zahl der Wohnungen, Dachform, Versickerung gemäß § 51a(2) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB). Die übrigen rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung, sie gelten unverändert weiter und werden im Änderungsbereich soweit genau 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 (§ 5 BauNVO):** siehe textliche Festsetzung B 1.2 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung)

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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 unverschlusntes 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 verrieseln. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (insbesondere flache Mulden) auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 13B).
Hinweis: Auf den Hinweis unter E.3 wird verwiesen.

5.3 **Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB),** hier: Verkehrsbletgrün

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 **Planeintrag**, siehe auch Nr. C.1.1: **Satteldach (SD)** mit 20°-45° Dachneigung

SD 20° - 45°

SD 20° - 45°

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 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 Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften richten sich darüber hinaus nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung) - siehe C 1., 2. und 3.

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich für die Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktae in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. **Niederschlagswasser:**
In den Dorfgebieten ist auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet (siehe Hinweis Nr. 6) ausschließlich das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Festsetzung unter B. 5.2). Das anfallende Niederschlagswasser von Fahr- und Stellflächen ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Auf Grund der Bodenverhältnisse sollten insbesondere flache Versickerungsanlagen ausgeführt werden (Mulden, Rigolen). Die Tiefe der Versickerungsanlage sollte 0,25 m nicht überschreiten. Werden die Versickerungseinrichtungen ohne Notüberlauf angelegt, so sollte das Speichervolumen deutlich über dem rechnerisch ermittelten „erforderlichen Muldenpeichervolumen“ liegen. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung u.Ä. der Versickerungsanlage) 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 das Hydrogeologische Gutachten zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 51 „Zum Kamp“ wird verwiesen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugeände 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. Nachbargrundstücke und die auf ihnen errichteten Gebäude dürfen durch die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stufen zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

5. Wasserschutzgebiet:

Das Bebauungsplangebiet „Zum Kamp“ liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen des § 3 Schutz in der Zone IIIb der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Vohren/ Dackmar für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen 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 Jungemann) erstellt hat.

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