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. 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
gegliedert in die Teilbereiche WA1 und WA2 je nach Lage zum benachbarten Gewerbebetrieb und zur Hauptstraße (B 513).

Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.1.1 Voraussetzung für eine Bebauung im WA2: Im WA2 kann die bauliche Nutzung gemäß § 9(2) Nr. 2 BauGB erst realisiert werden, wenn die Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) auf der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet worden ist (siehe Festsetzung B.7.1).

2 Wo

1.1.2 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.

GEN

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO):

a) **Gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO:** Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8(2, 3) BauNVO soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden könnten.

b) **Im Gewerbegebiet GEN sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig:**
- Lagerplätze und Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs u.ä.)

c) **Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO:**
Im GEN sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig, davon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Dienstleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

d) **Werbeanlagen** sind gemäß § 1(5, 9) BauNVO nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

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

GRZ 0,4

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

GFZ 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße

Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

FHmax. ... m — a) **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First)

GHmax. ... m — b) **Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter** (= oberster Abschluss)

THmax. ... m — c) **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

O

a) **Offene Bauweise**

ED

b) **Offene Bauweise,** nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

K

4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten.

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

F/R

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schallschutzmaßnahmen

7.1 Schutz der Fläche für den Gemeinbedarf vor Einwirkungen durch den südlich der Ostortstraße ansässigen Gewerbebetrieb:

Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind, hier:

a) **Aktiver Schallschutz** durch die Errichtung einer mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand gemäß Plankarte mit Erschließungsfunktion für das WA2. Die Lärmschutzwand kann in die Außenwände integriert werden. Die Lärmschutzwand muss ein Schlldämm-Maß von R´w $\geq$ 25 dB aufweisen.

b) **Grundrisslösung:** Schutzbedürftige Räume dürfen nicht durch Fenster auf der West- und Südseite belüftet werden.

Hinweis: Auf die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, vom 02.10.2008 und 24.09.2008 wird verwiesen. Eine schalltechnische Beratung wird empfohlen.

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

8.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Sicherung der standortheimischen Laubbäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes angrenzenden standortheimischen Bäume. Bei Anschüttungen oder Abflachungen ist die dauerhafte Baumvitalität zu gewährleisten.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St

9.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: private Stellplätze

9.2 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.

9.3 Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut oder befestigt werden ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück in den WA, GE/N und der Fläche für den Gemeinbedarf vollständig zu versickern oder zu verrieseln. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (insbesondere flache Mulden) auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138).

Hinweis: Auf die Hydrogeologische Untersuchung (Dr. E. Horsthemke, 26.09.2008) und auf den Hinweis unter E.3 wird verwiesen.

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

9.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3

9.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

SD 38°- 45°

10.1 Dachform der Hauptbaukörper im WA mit zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Festsetzung C.1.1: **Satteldach (SD)** mit 38°-45° Dachneigung.

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, Nr. 4 und Nr. 5 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte:

a) **WA:** Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38°-45°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

b) **Gemeinbedarfsfläche** und **GEN:** Dachform und Dachneigung sind allgemein freigestellt.

1.2 Dachgestaltung: Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.

1.4 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 0,5 m breite Streifen ist vollflächig mit Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

1.5 Werbeanlagen:

a) **Werbeanlagen an den Gebäuden:**
- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1 m einhalten.
- Die **Länge** der Werbeanlage darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

b) **Freistehende Werbeanlagen:**
- Je Baugrundstück ist jeweils max. 1 freistehende Werbeanlage zulässig.

c) **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind allgemein unzulässig.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwiderhandlungen 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

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

123 — **Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Kronentraufe — **Eingemessene Kronentraufe** (Einmessung: Vermessungsingenieure Theisen und Vormweg, 09/2008)

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Lärmschutzwand gemäß Schalltechnischer Untersuchung (siehe Hinweis F.4)

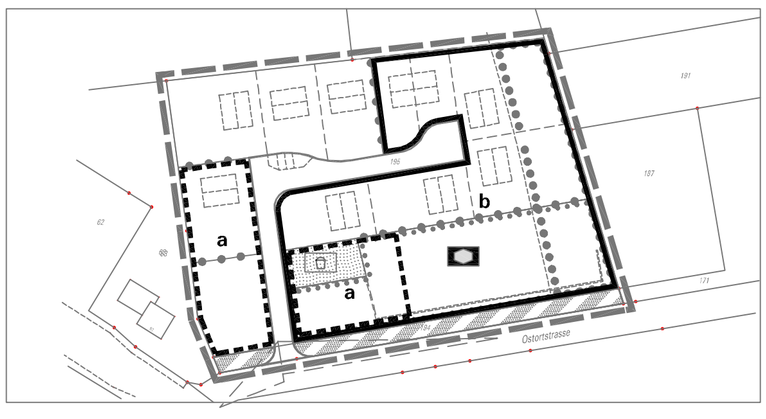
Stellplätze im Straßenraum (unverbindlich)

Fußweg

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

a) **Vorbelastung durch Verkehrslärm** von der Hauptstraße (B 513), siehe Hinweis F.3.

b) **Vorbelastung durch Gewerbelärm** des südlich der Ostortstraße ansässigen Betriebes, siehe Hinweis F.4.



F. 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 der 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch vom Kfz-Verkehr auf der Hauptstraße (B 513) ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im südwestlichen Plangebiet *tags* und *nachts* die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Die Fläche im WA2 westlich der Planstraße ist mischgebietstypisch belastet, dieser Bereich des WA2 wird somit gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Auf die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, vom 02.10.2008 und 24.09.2008 wird verwiesen.

4. Hinweis auf die Vorbelastung durch Gewerbelärm:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem südlich der Ostortstraße ansässigen Gewerbebetrieb. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die gewerblichen Geräusch-Immissionen überschreiten im südöstlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Durch Vorgabe von aktiven Schallschutzmaßnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf (Lärmschutzwand mit Erschließungsfunktion für das WA2, vgl. textliche Festsetzung B.7.1) wird dieser bestehenden Situation Rechnung getragen. Die Flächen im WA2 sind mischgebietstypisch belastet, das WA2 wird somit gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Auf die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, vom 02.10.2008 und 24.09.2008 wird verwiesen.

5. Niederschlagswasser:

In dem Allgemeinen Wohngebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Fläche für Gemeinbedarf, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Festsetzung unter B. 9.3). Auf Grund der Bodenverhältnisse können Mulden oder Rigolen angelegt werden, die Tiefen von bis zu 0,6 m aufweisen. Werden die Versickerungseinrichtungen ohne Notüberlauf angelegt, so sollte das Speichervolumen deutlich über dem rechnerisch ermittelten „erforderlichen Mulden- oder Rigolenspeichervolumen“ liegen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss auf Grundlage der Berechnungen nach DWA-A-138 erfolgen. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung u.Ä. der Versickerungsanlage) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit der Fachgruppe 3.2 Tiefbau der Stadt Harsewinkel und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Auf das Hydrogeologische Gutachten des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 26.09.2008) wird verwiesen.

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. Nachbargrundstücke und die auf ihnen errichteten Gebäude dürfen durch die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

6. Brandschutz, Löschwassermenge:

Für das Plangebiet sind die erforderlichen Löschwassermengen gemäß der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

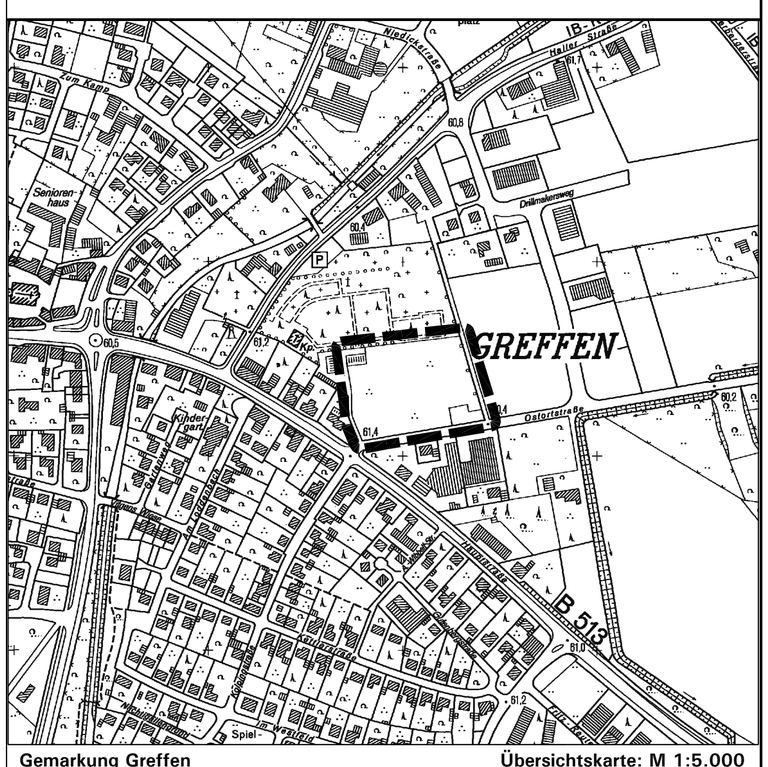
8. Baumschutz:

Die **Satzung der Stadt Harsewinkel zum Schutz des Baumbestandes vom 01.10.2001** ist zu beachten.

STADT HARSEWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

„AN DER OSTORTSTRASSE“



Gemarkung Greffen — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 100 cm x 81 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
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 Februar 2009

Gez.: Pr
Bearb.: YBe / Ti