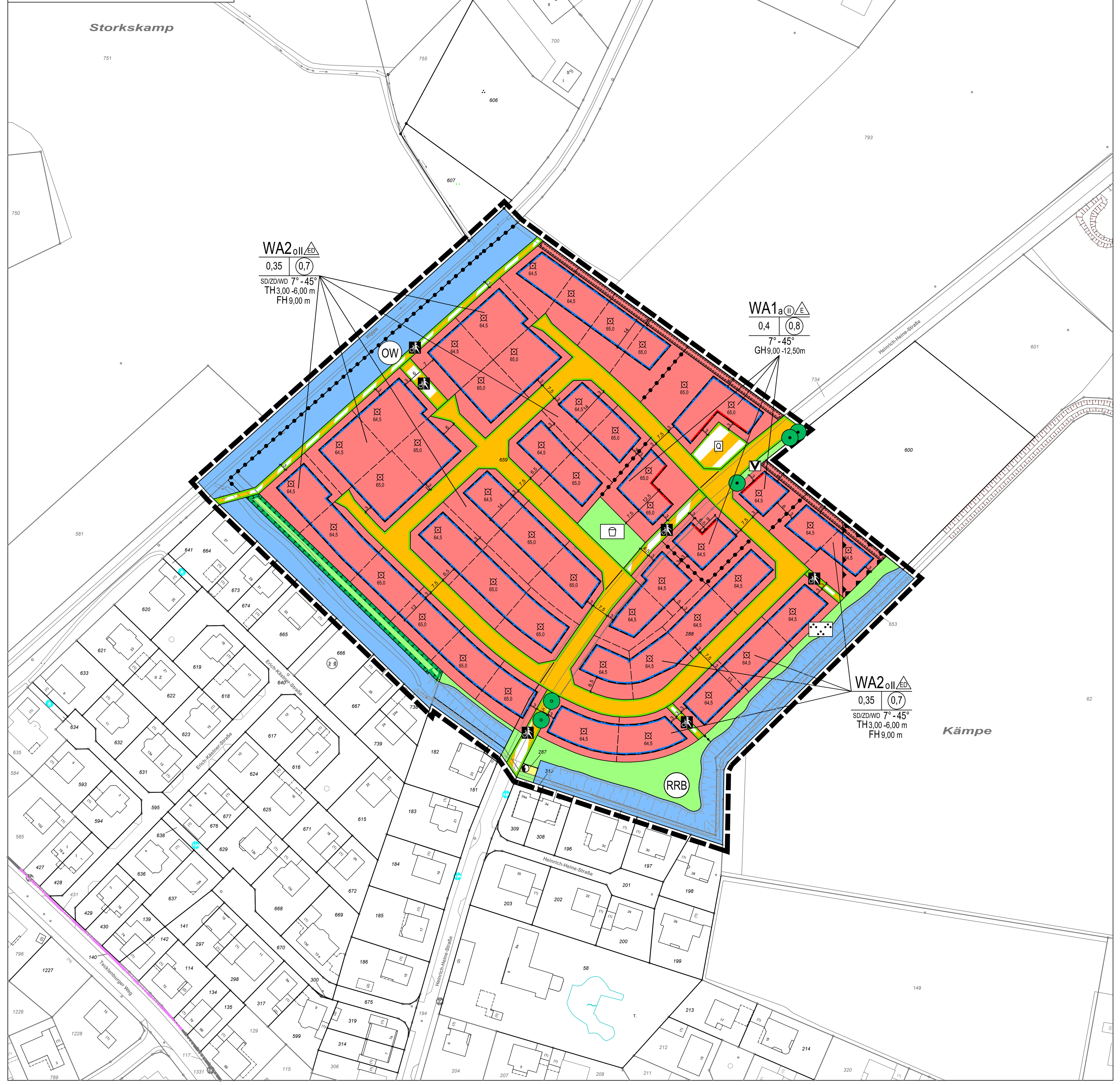
A. Zeichnerische Festsetzungen



Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 14.11.2019 beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsewinkel, den 11.10.2022

im Auftrage des Rates der Stadt

gez. Amsbeck-Dopheide
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.07.2021 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 19.07.2021 bis 02.08.2021.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2021 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Harsewinkel, den 11.10.2022

gez. Amsbeck-Dopheide
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 05.04.2022 durch den Rat der Stadt Harsewinkel.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.04.2022 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gem. § 13b i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 09.05.2022 bis 13.06.2022 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2022 gem. § 13b i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Harsewinkel, den 11.10.2022

gez. Amsbeck-Dopheide
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gem. § 10 (1) BauGB am 28.09.2022 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harsewinkel, den 11.10.2022

im Auftrage des Rates der Stadt

gez. Amsbeck-Dopheide
Bürgermeisterin

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 14.10.2022 ortsüblich gem. § 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.

Harsewinkel, den 18.10.2022

gez. Amsbeck-Dopheide
Bürgermeisterin

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich Katastergrundlage):
(bzgl. Bebauung): 11.03.2021
(bzgl. Flurstücksnachweis): 11.03.2021
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALKIS - Xml-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Warendorf, den 12.10.2022

gez. Jungemann
Jungemann Vermessung

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz -PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 -BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Harsewinkel, Fachbereich 3: Bauen / Städtische Betriebe, Münsterstraße 14, 33428 Harsewinkel eingesehen werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA2 o II ED		Baugebiet Bauweise Zahl der Vollgeschosse	
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD 7° - 45° TH3,00 -6,00 m FH9,00 m		Dachform / Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossfläche, Vollgeschosse

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50% ist für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Höhe der baulichen Anlagen

GH9,00 -12,50m — Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Als oberer Bezugspunkt (oberer Abschluss) gilt bei der Gebäudehöhe (GH) die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) ist um bis zu 1,00m zulässig.

TH3,00 -6,00m — Zulässige Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

FH9,00 m — Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Untergeordnete Bauteile (Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

64,5 — Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 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 Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind.

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Im den WA1 Gebieten kann eine Bebauung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,50 m vor- oder zurücktreten, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt.

Baugrenze

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu 1,50 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen.

Auf Baugrundstücken, an die nördlich anschließend weitere Wohnbaugrundstücke angrenzen, ist eine Überschreitung der jeweils nach Norden orientierten Baugrenzen durch Balkonverglasungen und -überdachungen unzulässig.

Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Treppenräume und Aufzugsschächte.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Offene, oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu Nachbargrundstücken soll bei Einzelhäusern mindestens 1,00 m betragen. 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.

In den festgesetzten WA 1 Gebieten sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

In den WA2-Gebieten sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je DHH zugelassen werden.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Q — Zweckbestimmung: Quartiersplatz

C.8 Flächen für Verkehrsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Flächen für Verkehrsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Zweckbestimmung: Parkanlage

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

C.10 Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Wasserflächen

OW — Zweckbestimmung: Schutz für Oberflächengewässer

C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a (3) BauGB

Die festgesetzten Wasserflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 663, Flur 20, Gemarkung Harsewinkel werden als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen.
Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Anpflanzen: Baum

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als heimische, standortgerechte Solitärbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 18 cm zu pflanzen.

Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich Bäume 3. Ordnung zulässig (siehe unten anstehende beispielhafte Pflanzliste).

Je Baugrundstück ist ein Obstbaum, heimischer Strauch oder ein Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Pflanzliste für Gehölze 3. Ordnung als Niederstamm / Halbstamm (beispielhaft):
- Strauchweiden (Bsp. Salix caprea, Salix aurita)
- Europäische Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)“

Erhaltung: Baum

Begrünung von Dachflächen

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° sowie Dachflächen von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

C.12 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB

Bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden sind auf Flachdächern und geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° - 45° auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

D. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 (2) LWG NRW

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Hinweis:
Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden.
Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

E. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Dachform / Dachneigung

SD — Satteldach

ZD — Zeltdach

WD — Walmdach

7° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

In den WA2-Gebieten sind nur Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer zulässig.
In den WA1-Gebieten sind sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig.
Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Für Zwerchgiebel, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig.
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel jedoch enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen maximal 1,0 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist zur straßenzugewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und angrenzenden Garagen

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

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung C.3) liegen.

Einfriedungen

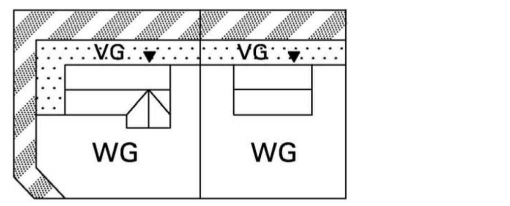
Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Vorgärten

In Vorgärten ist der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- /Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter. Die folgende Skizze veranschaulicht den im Sinne der Planung gültigen Bereich eines Vorgartens:



Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten gem. § 89 (4) BauO NRW

Für die Befestigung von Zufahrten und offener Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

F. Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB

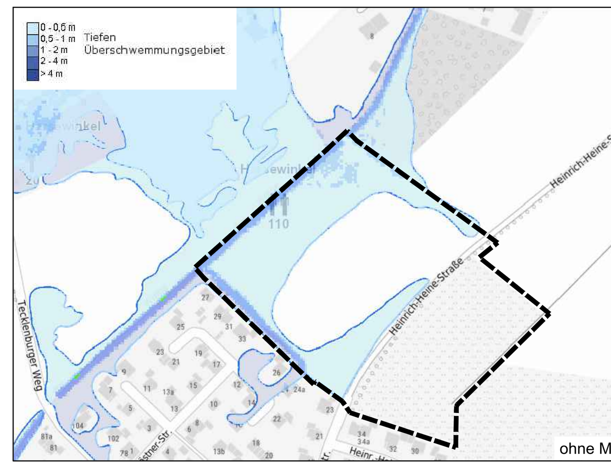
Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach dem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ von Dezember 2021 (AKUS GmbH, Bielefeld) ergibt sich für die gekennzeichneten Flächen eine zu erwartende Geruchsbelastung von bis zu 12%. Somit wird der Immissionswert für Wohngebiete gemäß Geruchsimmissionsrichtlinien (GIRL) von 10% überschritten. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 und auf das o.g. Geruchsgutachten wird verwiesen.

G. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d WHG.

Gefahrenkarte: niedrige Wahrscheinlichkeit HQextrem



Hochwasserangepasstes Bauen

Das Plangebiet liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau teilweise im Hochwassergefahrenbereich des Hochwassers niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen.

Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018).

H. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6,0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

102 — Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

Böschung

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Zuge der Umsetzung sind folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten:

- 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.

Überflutungsvorsorge

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Denkmalschutzbelange

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

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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.

Altlasten

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

Hinweis zum Artenschutz

Zur Vermeidung einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für einzelne Arten erforderlich.

Bauzeitenbeschränkung (AART1):
Zum Schutz von Brutvögeln sind von Anfang März bis Ende September gemäß § 39 BNatSchG keine Bauarbeiten zulässig.

Kontrolle von Habitaten vor Baubeginn (AART2):
Bei einer schlechten Umsetzbarkeit der Bauzeitenregelung soll durch eine ornithologisch geschulte Person eine Begehung der von den jeweiligen Bauarbeiten betroffenen Strukturen vor Baubeginn erfolgen. Möglicherweise auftretende, betroffene Brutplätze werden so identifiziert und die Arten vor Verletzung und Tötung bewahrt. Finden sich Brutplätze im Baustellenbereich, ist ein Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

Vergrämung von Vögeln vor Baubeginn (AART3):
Eine gezielte Vergrämung im Baufeld ist dann durchzuführen, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten unverzichtbar ist. In einem solchen Fall wird bei Bauphasen ohne Bauaktivität mit einer Dauer von mehr als 3 Tagen das Brüten von Vögeln im Baustellenbereich durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert.

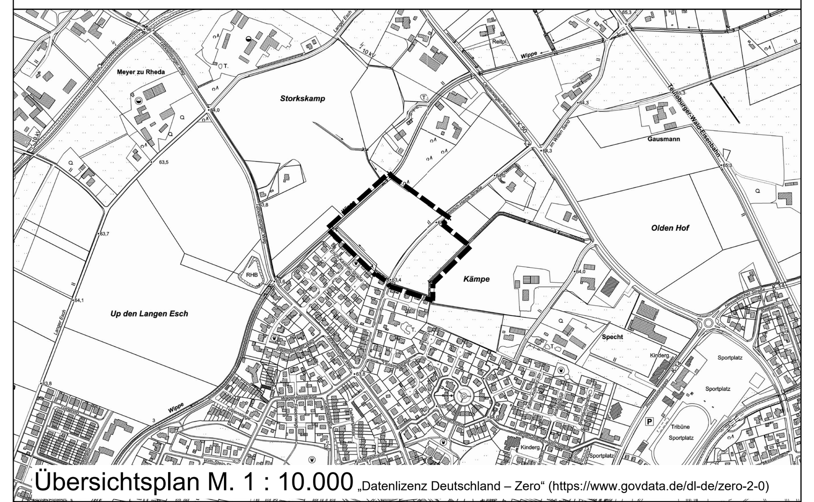
Mögliche Vergrämungsmaßnahmen sind:
- Regelmäßige Begehung / Befahrung des Baufeldes
- Einsaat von Wintergetreide
- Installation von Ansitzen für Greifvögel und von Flatterbändern

Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und ist nur durch fachkundiges Personal durchzuführen und dessen Wirksamkeit zu kontrollieren. Bei einer unzureichenden Vergrämung kann es zu einer ungewollten Ansiedlung von Arten im Baufeld kommen. Dies kann zu massiven Verzögerungen im Bauablauf führen.

Harsewinkel
DIE MÄHDRESCHERSTADT

Bebauungsplan Nr. 83 "Heinrich-Heine-Straße"

Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000 „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

22.08.2022

Norden

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de