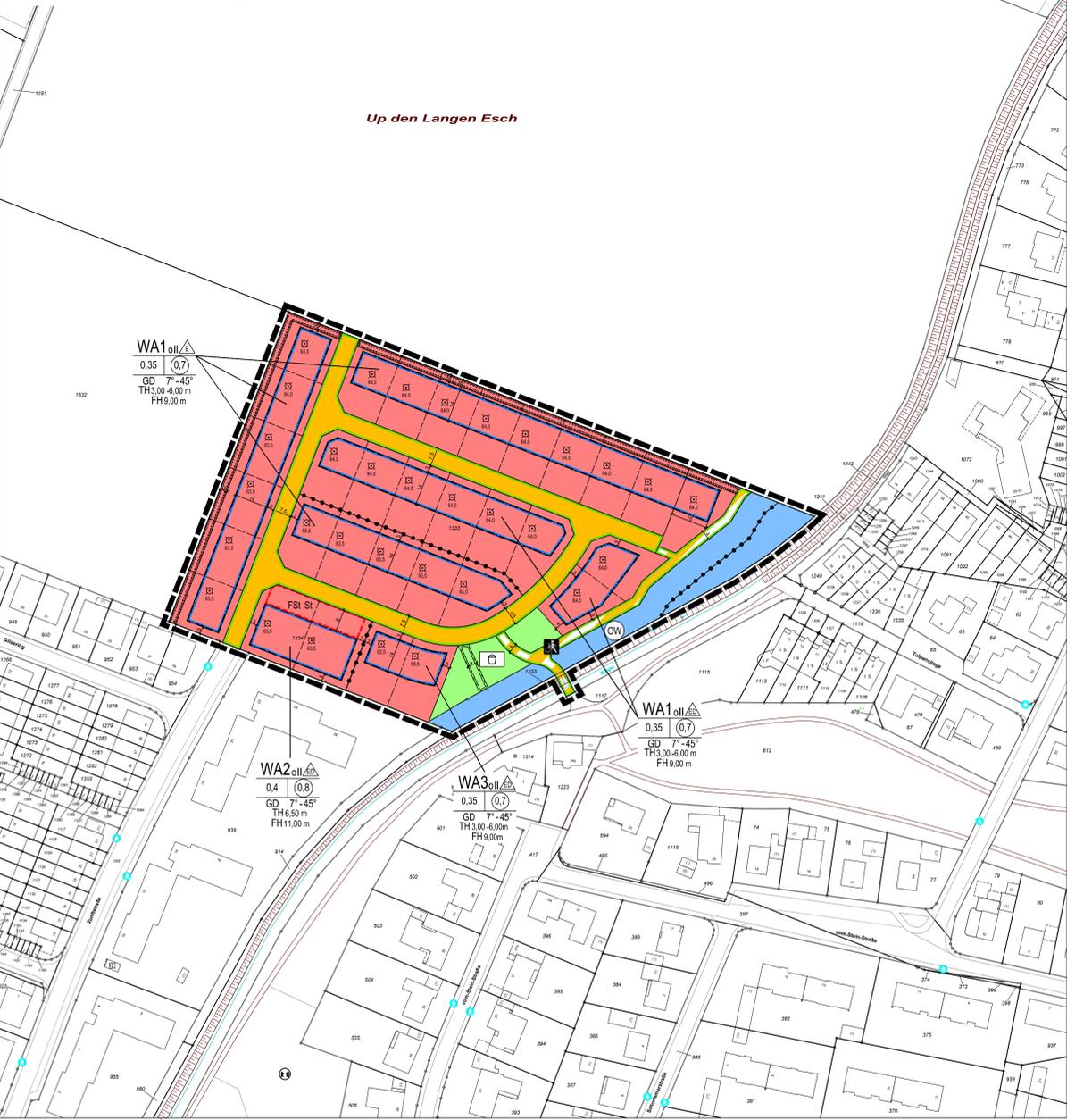


A. Zeichnerische Festsetzungen



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 14.11.2019 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Harsewinkel, den 11.10.2022</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. Amsbeck-Dopheide Bürgermeisterin</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2021 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.</p> <p>Harsewinkel, den 11.10.2022</p> <p>gez. Amsbeck-Dopheide Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 05.04.2022 durch den Rat der Stadt Harsewinkel.</p> <p>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 ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2022 gem. § 13b i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Harsewinkel, den 11.10.2022</p> <p>gez. Amsbeck-Dopheide Bürgermeisterin</p>
<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Harsewinkel, den 11.10.2022</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. Amsbeck-Dopheide Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Harsewinkel, den 18.10.2022</p> <p>gez. Amsbeck-Dopheide Bürgermeisterin</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich (Katastergrundlage): (bzgl. Bebauung): 19.02.2021 (bzgl. Flurstückschlüssel): 19.02.2021</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALK/IS - Xmi-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Warendorf, den 12.10.2022</p> <p>gez. Jungemann Jungemann Vermessung</p>

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. 553);

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 (Planzeichnungsverordnung - 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);

§ 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 vom 14.07.1994 (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. 569), 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

WA1	Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)		
GD 7°-45°	Grundflächenzahl	Dachform / Dachneigung	Geschossflächenzahl
TH 3,00-4,00m		Traufhöhe	
FH 9,00m		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 gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 6,00m Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß

TH 3,00-4,00m Zulässige Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

z.B. FH 11,00m Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Unterordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge 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.

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

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

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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.

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

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

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

FSI Fahrradstellplätze

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze / Fahrradstellplätze ist die Unterbringung von Abfallbehältern zulässig, sofern eine Einhausung mit standortgerechten Laubgehölzen, begrüntem Holzbohlen oder Rankgerüsten erfolgt. Garagen und Carports müssen mind. 5,00 m Abstand zu der Straßengrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu Nachbargrundstücken soll 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 Straßengrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandslinie ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzuziehen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal sechs Wohnungen zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Schutz für Oberflächengewässer

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB

Umgrünung 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 Mindestpflanzanzahl 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.

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)

Begrünung von Dachflächen

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

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.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Umgrünung der Flächen die zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten sind.

Hinweis:

Die Lage der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

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

Bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden sind auf Flachdächern und geeigneten 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 Dachflächenentsein sowie von Dachterrassen / Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

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

Im Zuge der Bauantragstellung sind wasserrechtliche Erlaubnisansträge zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh einzureichen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken über Rigolen oder Mulden gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen sowie ggf. in der Sohle der Anlage angroffene schluffige Sande auszuheben und durch nicht bindige Sande zu ersetzen.

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 Trinkwasser 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

Dachform / Dachneigung

geeignetes Dach (Satteldach, Zelt Dach, Walmdach)

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

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

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 Maximalänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, 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.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und angrenzenden Garagen

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgränze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und Überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der spätere 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 rückwärts 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 zulässig. Nebenanlagen, Garagen, offene Stellplätze und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder zur Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaute 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 3,0 m - 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (s. Skizze). Gartenflächen mit Süderschließung, deren Wohngrärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angrenzen sind sowie Flächen, die für Stellplätze gekennzeichnet 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, Schotterarten oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksteilung

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.

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.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Zuge der Umsetzung der Planung 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 ZTV LA-S1B05 (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.

Hochwasserangepasstes Bauen

Durch die Lage an einem Fließgewässer besteht immer die potenzielle Gefahr von Überschwemmungen im Hochwasserfall. Im eigenen Interesse sollte der Bauherr eine hochwasserangepasste Bauweise in Erwägung ziehen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018).

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, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Nutzung solarer Energie

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

Bodenaushub

Es wird empfohlen, von einer Baustelle abzufahren Boden zunächst chemisch zu untersuchen, um den Verwertungs- bzw. Entsorgungspfad zu ermitteln. Hierzu können bei Bedarf auch vorhandene Rückstellproben verwendet werden.

Denkmalschutzbelange

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, 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 verfort 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.

Hinweis zum Artenschutz

Zur Vermeidung einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen 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 Brutgeschäftes 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
- Einsatz von Wintergetreide
- Installation von Ansitz 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. 84 "Zunftstraße"

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

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

Maßstab im Original 1 : 1.000 22.08.2022 Norden

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