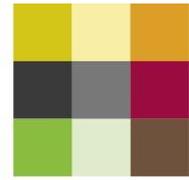


Harsewinkel

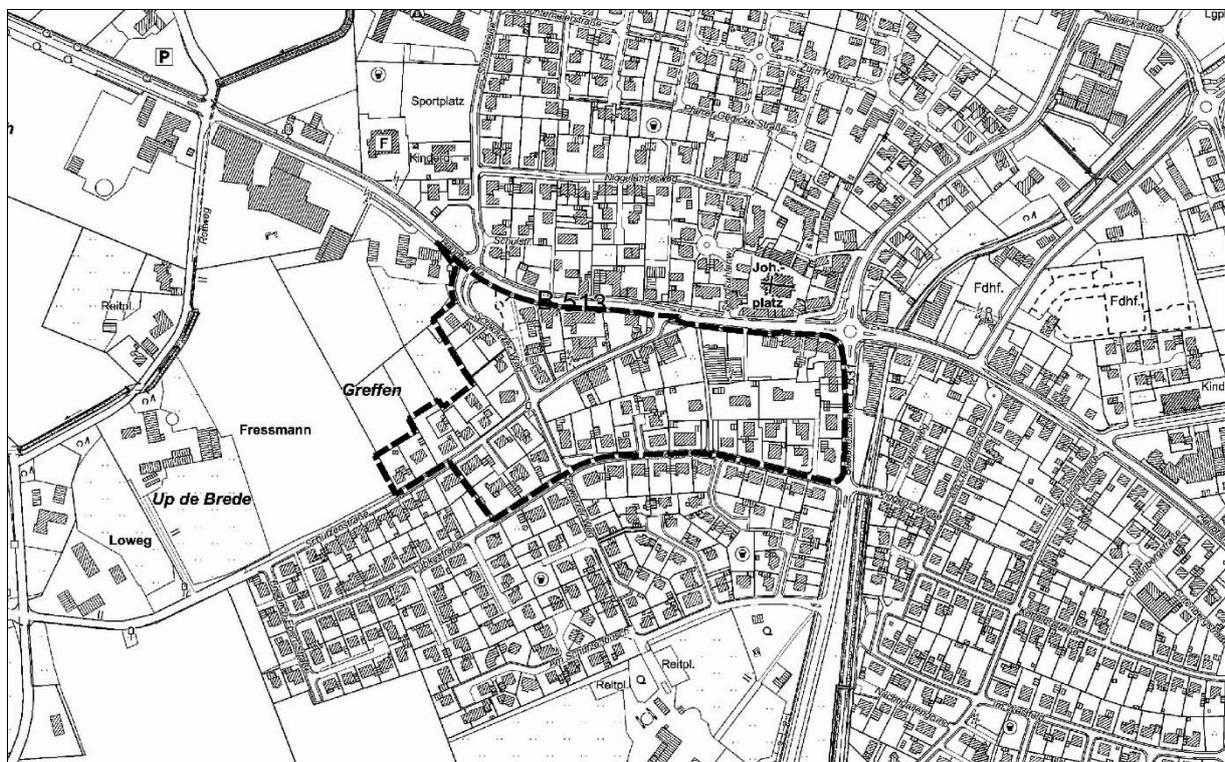


DIE M Ä H D R E S C H E R S T A D T

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Schützenstraße“

Ortsteil: Greffen

Plangebiet: Südlich der Hauptstraße, westlich der Beelener Straße, nördlich der Lübkestraße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

30.08.2023

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1	Ziele der Raumordnung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	9
6.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.7	Verkehrsflächen	13
6.8	Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	14
6.9	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	15
7	Belange der Ver- und Entsorgung	15
8	Belange der Umwelt	17
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	17
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
8.3	Artenschutz.....	19
9	Auswirkungen der Planung	20
9.1	Starkregenereignisse	20
9.2	Belange des Denkmalschutzes	21
9.3	Altlasten und Kampfmittel	22

Anlage 1: Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen gem. §13a BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Schützenstraße“

Ortsteil: Greffen
Plangebiet: Südlich der Hauptstraße, westlich der Beelener Straße, nördlich der Lübkestraße

Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Schützenstraße“ soll in dem bestehenden Wohngebiet am südwestlichen Siedlungsrand von Greffen eine verträgliche Nachverdichtung im Kontext mit der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Für den innerörtlichen Bereich nördlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr.3 „Greffen West“, zwischen der Hauptstraße (B 513) im Norden, der Beelener Straße (L 831) im Osten und der unbebauten Ortslage, besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB ist zwar gewünscht, jedoch nur unter der Maßgabe des Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur und mit einer Absicherung der bestehenden Grünstrukturen zur Verbesserung des Stadtklimas. Der Planbereich weist eine heterogene Siedlungsstruktur mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf. Ziel ist es, den bislang unbeplanten Bereich unter Wahrung einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu ordnen. Hierzu werden neben der Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ gemäß § 4 BauNVO Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr.1 und 2 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur Steuerung der Wohnungsdichte sind Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB vorgesehen. Durch die zu treffenden Festsetzungsinhalte sollen im Plangebiet die siedlungsstrukturellen Ausprägungen insbesondere auch in Bezug auf die vorhandenen Frei- und Grünflächenanteile und der hierdurch bedingten Aspekte zum Thema Stadtklima und Naherholung gesichert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Schützenstraße“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass während des Bebauungsplanverfahrens keine baulichen Veränderungen eintreten, die dem künftigen Bebauungsplan widersprechen bzw. die Verwirklichung der Planung behindern oder unmöglich machen. Die Veränderungssperre dient somit der Sicherung der planerischen Ziele.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Schützenstraße“ wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel am 15.12.2021, nach vorheriger Beratung durch den Planungs- und Bauausschuss am 25.11.2021, gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich (rd. 6,74 ha) beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 rd. 2,29 ha. Die überschlägige Prüfung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) hat keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ergeben (siehe Anlage 1),
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelten und zu bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8.1).

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 6,74 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst in der Gemarkung Greffen, Flur 16 die Flurstücke 16, 17, 20, 21, 23, 25, 27, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 92, 187, 188, 189, 191, 193, 194, 210, 234, 235, 237, 334, 336, 340, 341, 342, 343, 344, 347, 348, 350, 359, 360, 363, 364, 371, 372, 376, 384, 386, 387, 388, 393, 394, 398, 404, 405, 409, 412 und 413.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 562 (Hauptstraße);
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 289 (Beelener Straße);
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 371 (Lübkestraße);
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 92, 347, 348, 350, 364, 376, 394 und 398.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Greffen und wird im Norden durch die Hauptstraße (B 513), im Osten durch die Beelener Straße (L 831) sowie im Süden durch die Lübkestraße begrenzt (siehe Abbildung 1). Südlich der Lübkestraße sowie im weiteren südwestlichen Anschluss folgen weitere wohngenutzte Flächen des Bebauungsplanes Nr.3 „Greffen West“. Nordwestlich schließen zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in rd. 130 m Entfernung Gewerbeflächen an.



Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: TIM Online NRW

Das Plangebiet ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Entlang der Hauptstraße befinden sich zudem gewerbliche Erdgeschossnutzungen, wie ein Versicherungsbüro, eine Bankfiliale, die Geschäftsstelle einer Gebäudereinigung und eine Grafikdesign-Agentur. Einzelne weitere nicht störende Gewerbenutzungen befinden sich zudem in der Schützenstraße mit einem Friseurstudio sowie einem Taxi-Unternehmen. Rund 20 m zurückversetzt von der Hauptstraße befinden sich im Plangebiet derzeit noch die leerstehenden, großmaßstäblichen Gebäude eines ehemaligen Elektronik-Unternehmens, die mit einer Höhe von bis zu rd. 14 m ortsbildprägend sind (siehe Abbildung 2). Das Grundstück des ehemaligen Elektronik-Unternehmens wurde bereits durch die Stadt Harsewinkel erworben und soll zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Basierend auf einer Bürgerbeteiligung sind hier Wohnprojekte vorstellbar, wie z.B. barrierefreies Wohnen für Alt und Jung oder inklusives Wohnen.



Abbildung 2: Leerstehender Gebäudebestand des ehemaligen Gewerbes an der Hauptstraße

Ansonsten ist die Bebauung entlang der Hauptstraße zur Verkehrsfläche hin orientiert und weist überwiegend zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Gebäudehöhen zwischen 10 m und 12,5 m auf. Auch die übrige (wohngenutzte) Bebauung im Plangebiet ist überwiegend mit zwei Vollgeschossen errichtet worden, wobei hier sowohl Gebäude mit zwei aufgehendem Fassadengeschossen und ausgebautem oder nicht ausgebautem Dachgeschoss, als auch Gebäude mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden sind (siehe Abbildung 3). In einem östlichen Bereich entlang der Lübkestraße befinden sich dagegen überwiegend eingeschossige Bungalow-Gebäude.

In Bezug auf die Wohndichte sind die Gebäude überwiegend als Ein- bis Zweifamilienhäuser zu klassifizieren, die überwiegend eine Gebäudehöhe von 10,5 m nicht überschreiten. Die Bungalowgebäude im östlichen Bereich der Lübkestraße weisen Höhen von maximal 7 m auf. Darüber hinaus sind im Plangebiet auch großmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser vorzufinden, die insbesondere entlang der Hauptstraße, Schützenstraße sowie in einem westlichen Teilabschnitt der Lübkestraße liegen und Gebäudehöhen zwischen 10 m und 12 m, im Einzelfall auch bis zu 14 m, aufweisen können.

Im Einmündungsbereich Hauptstraße / Schwarzer Weg wurde zuletzt ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und einer Gebäudehöhe von rd. 11,5 m errichtet, welches über die öffentliche Parkanlage entlang des Schwarzen Weges erschlossen wird.



Abbildung 3: Blick in die Schützenstraße von Westen

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

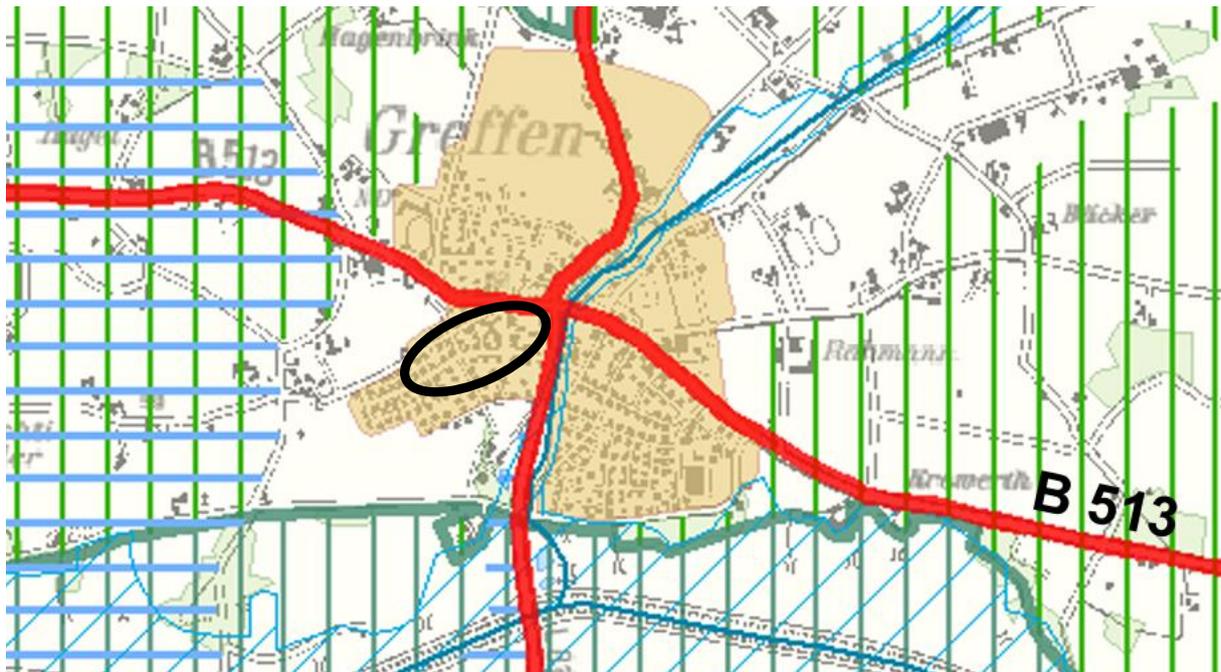


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 4). Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 5). Lediglich die Bebauungsreihen westlich des Schwarzen Wegs sowie nördlich der Schützenstraße werden als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Im Nahbereich der Beelener Straße stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet ein Überschwemmungsgebiet dar. Nördlich, östlich und südlich anschließend werden weitere Siedlungsflächen in Form von Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

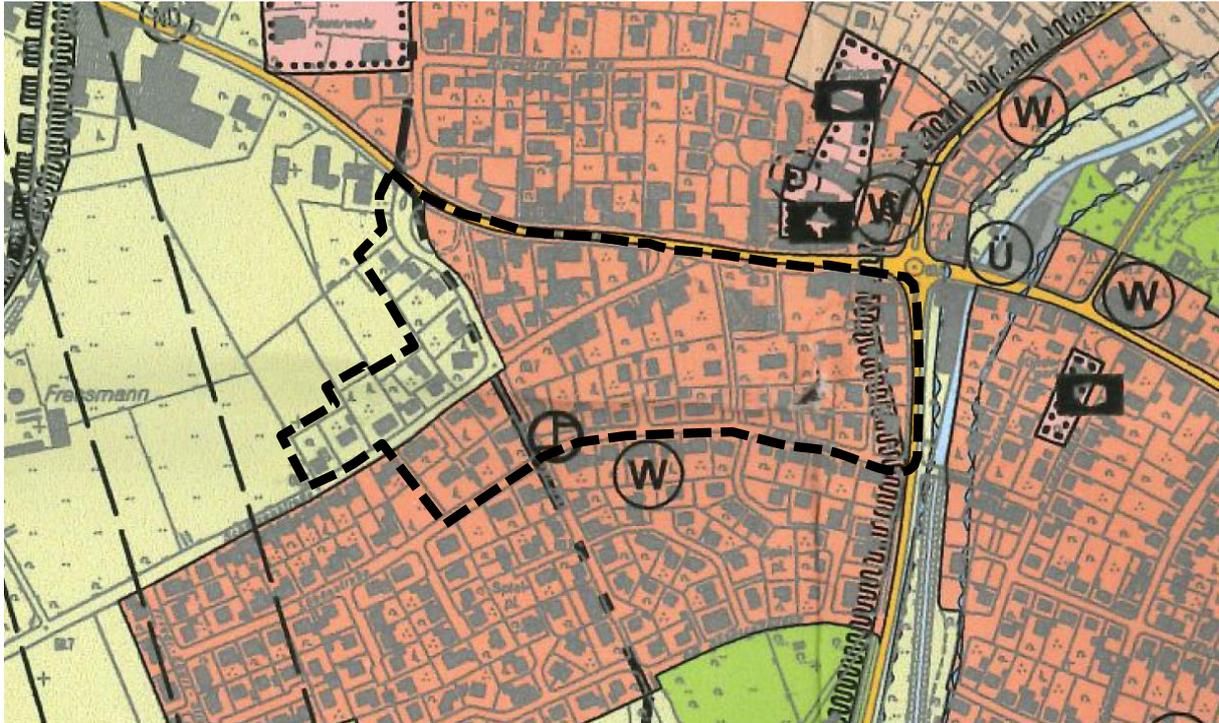


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann für den benannten Teilbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird dann durch „Wohnbaufläche“ ersetzt. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch Wohnen sowie durch nichtstörendes Gewerbe geprägt, was im klassischen Sinne der Typik eines Allgemein Wohngebietes entspricht. Dies entspricht auch der geplanten Zielsetzung und soll vor diesem Hintergrund entsprechend für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden. Einschränkungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vorgenommen, die sich aufgrund ihrer Nutzungstypologie nicht in das vorhandene Gebiet einfügen.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- 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

Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- 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

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Darüber hinaus sind unzulässig gem. § 1 (9) BauNVO:

- Wohngemeinschaften, d.h. eine Wohnform, bei der erwachsenen Personen, die nicht miteinander verwandt sind oder in Lebensgemeinschaft leben, eine Wohnung teilen (als Unterart der Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO) sowie
- Wohnheime und Unterkünfte für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bzw. Werkvertragsnehmer und Werkvertragsnehmerinnen (als Unterart der Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO)

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass Wohnraum im Sinne von Mitarbeiterunterkünften für den nur vorübergehenden Aufenthalt nicht zweckbestimmt genutzt wird. Mitarbeiter (hier und im Weiteren synonym für Mitarbeiterinnen) sind in der Wirtschaft in der Regel Arbeitskräfte, die für ein Unternehmen, eine Behörde oder eine Institution tätig sind bzw. an einem Projekt beteiligt sind. Hierzu zählen abhängig Beschäftigte ebenso wie selbständig Beschäftigte / freie Mitarbeiter. Die Mitarbeiterunterkünfte sind möblierte Räume, die im Eigentum, in der Verwaltung oder in der Nutzung des jeweiligen Arbeitgebers stehen und die dem Mitarbeiter zur alleinigen Benutzung – bei Mehrbettzimmern zur gemeinsamen Benutzung durch eine festgelegte Personenzahl – überlassen werden. In der Regel werden diese auch als Apartments, zum Teil mit eigener Kochnische, Toilette und Bad ebenso wie Unterkünfte mit gemeinschaftlich genutzten Räumen auch Bädern und Küchen errichtet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2016, Az.: 4B49/16; BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996, Az.:4B302/95). Bei einem übergangsweisen, provisorischen Unterkommen für einen begrenzten Zeitraum mit einem nicht über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis in einem Raum handelt es sich nicht um Wohnen. Auch eine nach Tagen bemessene Mietdauer schließt die Annahme von Wohnen als einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit in der Regel aus. Eine so vorgesehene Nutzung entspricht eher einem Beherbergungsbetrieb. Maßgebliches Kriterium des Wohnens ist die vorgenannte unabhängige häusliche Gestaltung (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 1.7.2019 – 4 B 866/19 – BauR 2020, 455).

Dies bedeutet, dass typische Erscheinungsformen der Arbeitnehmerunterbringung, bei denen Wohnungen bettenweise vermietet werden und sich mehrere erwachsene Personen, die nicht miteinander verwandt sind bzw. eine Lebensgemeinschaft bilden, ein Schlafzimmer teilen, nicht als „Wohnen“ zu qualifizieren sind, weil es an einer der eigenen Häuslichkeit entsprechenden Rückzugsmöglichkeit/Privatsphäre fehlt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll innerhalb des Plangebietes die bauliche Dichte und die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Hierbei sollen unter anderem auch maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Entsprechend der heute sich darstellenden Bebauungstypologie eines Allgemeinen Wohngebietes soll als maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO im gesamten Plangebiet das hierfür übliche Maß von 0,4 festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet werden, da über die Definition der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen eine ausreichende Regelung in Bezug auf die vertikale Ausdehnung der Gebäude erfolgt.

Diese orientieren sich im Wesentlichen auf die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen, sodass das heutige Erscheinungsbild im Grundsatz gesichert werden kann. Dementsprechend soll entlang der Hauptstraße das heutige Straßenbild mit einer durchgehenden zweigeschossigen Bebauung und zum Teil ausgebauten Dachgeschossen gefasst werden. Vor diesem Hintergrund werden im Nahbereich der Hauptstraße sowie für einen Teilbereich im Einmündungsbereich der Schützenstraße mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m sind somit zwei aufgehende Fassadengeschosse zu errichten und kann zudem ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum der Gebäude realisiert werden. Diese Festsetzungen umfassen auch den Mehrfamilienhaus-Neubau im Bereich des Schwarzen Wegs. Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich der Lübkestraße sowie die Gebäude im westlichen Verlauf der Schützenstraße wird zwar ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt, allerdings sollen hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein, sodass hier eine verringerte Ausnutzung im Dachbereich ermöglicht und somit eine reduzierte Gebäudedimensionierung angestrebt wird. Dies entspricht in weiten Teilen dem heutigen Erscheinungsbild der Straßenzüge.

Die übrigen straßenzugewandten Grundstücksbereiche im Plangebiet werden mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Diesen Festsetzungen umfassen sowohl das klassische Einfamilienhaus mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, als auch sog. Stadtvillen mit zwei Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach. Somit werden insbesondere für die heutigen Bungalowgebäude im östlichen Bereich der Lübkestraße Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Geschossebene ermöglicht.

Darüber hinaus wird der Gebäudebestand in hinterliegender Reihe im westlichen Bereich der Schützenstraße über die Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit mit maximalen Traufhöhen von 4,00 m und maximalen Firsthöhen von 9,00 m gesichert. Dies entspricht dem heutigen Bestand kleinerer Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Um darüber hinaus den heutigen Gebäudebestand angemessen zu berücksichtigen, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, dass bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen. Im Bebauungsplan werden hierfür die heute bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Altbestandes in Meter über Normalhöhennull dargestellt (Vermessung von August 2022).

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Grundsätzlich soll die heute bestehende Bebauung hierüber gefasst werden. Darüber hinaus sollen die heute bestehenden Grün- und Freibereiche insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesichert und nur vereinzelt maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die allerdings heute bereits im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig wären (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dies betrifft im Wesentlichen das Eckgrundstück im Bereich Schützenstraße / Schwarzer Weg sowie einzelne Bereiche an der Hauptstraße.

Hierdurch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten möglichst nicht über die Neuinanspruchnahme von heute unversiegelten Flächen erfolgen, sondern lediglich maßvolle vertikale Nachverdichtungen z.B. durch die Aufstockung von Dachgeschossen ermöglicht werden. Dies sichert das heutige Erscheinungsbild in Greffen und insbesondere die vorhandenen Frei- und Grünflächenanteile, wodurch die mikroklimatische Situation vor Ort erhalten werden kann. Vor diesem Hintergrund werden auch für hinterliegende Grundstücksbereiche keine Neubebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Für den Bereich der ehemaligen gewerblichen Gebäude wird angelehnt an die heutige städtebauliche Situation ein von der Hauptstraße rd. 20 m zurückgesetztes Baufenster festgesetzt, sodass hier zukünftig ein entsprechender Vorplatz gesichert wird. Mit einer Bautiefe von maximal 18 m kann hier zwar ein größeres zusammenhängendes Gebäude entstehen, dieses fügt sich aber insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen in das heutige Ortsbild ein.

Südlich des ehemaligen Gewerbes soll durch eine Verlegung des hier verlaufenden Fußweges nach Osten eine weitere Baumöglichkeit entlang der Lübkestraße geschaffen werden. Der Bereich war bislang als Stellplatzfläche ausgebaut, wurde als solche aber nur in geringem Umfang genutzt, da auf den jeweiligen Baugrundstücken ausreichend Raum für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung steht. Um hier eine hinreichende Ausnutzungsmöglichkeit für eine Bebauung zu schaffen, wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an den neuen Verlauf des Fußweges herangezogen.

Da die Baugrenzen den Bestand zum Teil sehr knapp umfassen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Um unverhältnismäßige Überschreitungen zu verhindern ist jedoch die Einschränkung enthalten, dass der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche betragen darf. Als untergeordnete Bauteile gelten z. B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Wärmepumpen sowie Treppenräume und Aufzugsschächte.

Hinsichtlich der Bauweise soll im gesamten Plangebiet die offene Bauweise mit einer ausschließlichen Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Dies entspricht dem heutigen aufgelockertem Erscheinungsbild im Plangebiet und sichert dieses entsprechend.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

Aufgrund des durchaus heterogen vorherrschenden Erscheinungsbilds in Bezug auf Dachform und Dachneigung im Plangebiet, sollen mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich rahmengebende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird als Dachform verallgemeinert das geneigte Dach festgesetzt, worunter sowohl das Sattel-, Zelt und Walmdach mit entsprechenden Unterarten wie Krüppelwalm, als auch das Pultdach fallen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei Pultdächern die jeweils festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberste Bezugspunkte gelten (Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut).

Darüber hinaus wird für die zulässige Dachneigung eine Spanne zwischen 25° und 48° festgesetzt, sodass insgesamt der bestehende Charakter in Bezug auf die Dachlandschaft gesichert werden kann und zu flache Dachneigungen, die der einer Flachdachbauweise ähneln, ausgeschlossen werden. Für Zwerchgiebel, eingeschossige und untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind hiervon auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten.

In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel jedoch enthalten (untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten). Außerdem muss die Firstoberkante von Nebendächern (also von Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten) mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben.

Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zudem zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschosebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Ebenfalls zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung zum Dach 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 liegen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen 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.

Einfriedungen und Vorgartenbegrünung

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Plangebiet zu schaffen, werden Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

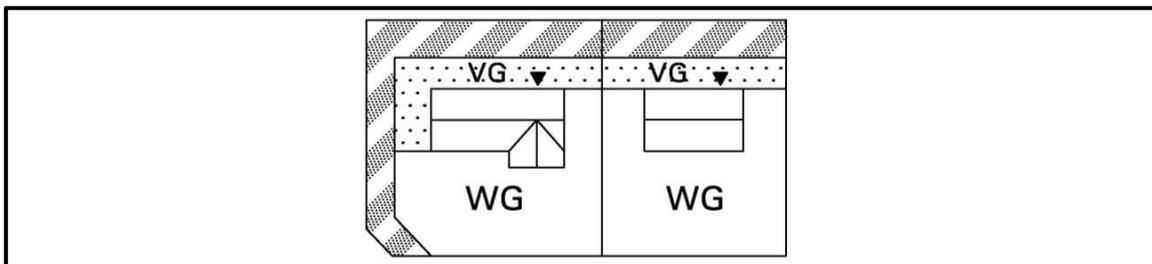


Abbildung 6: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

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 3,0 m – 5,0 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.

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. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches und offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten gesichert werden kann. Daher gilt diese Regelung nicht für Wohngärten. Neben der Gewährleistung

einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

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. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Zusätzlich müssen Garagen und Carports im Bereich der Abstandsflächen (mindestens 0,50 m) zu öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. So wird ein grüner Gebietscharakter gefördert.

Bei Errichtung größerer zusammenhängende Stellplatzflächen ist zudem eine Begrünung vorzunehmen, in der Form dass je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum vorzusehen ist (siehe Kapitel 6.9).

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Hier ist heute im Bestand insbesondere entlang der Hauptstraße eine höhere Wohnungsdichte gegeben, die durchaus als ortstypisch und vor dem Hintergrund der Bedeutung der Straße als verträglich angesehen werden kann. Die übrigen innenliegenden Bereiche sind dagegen als eher beruhigte Wohnlagen mit einer kleinteiligen Bebauung zu charakterisieren. Einzelne Gebäude im Bereich der Schützenstraße und Lübkestraße bilden hier die Ausnahme und sollen als solche nicht verstetigt werden. Stattdessen soll perspektivisch die Wohnungsdichte und damit auch der hiermit verbundene Verkehr in den Bereichen Abseits der Hauptstraße reduziert beibehalten werden.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen abseits der Hauptstraße je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind. Für die Bereiche entlang der Hauptstraße sollen dagegen zukünftig je Einzelhaus bis zu sechs Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte bis zu drei Wohnungen zulässig sein.

Für das Gelände des ehemaligen Elektronik-Unternehmens soll darüber hinaus keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen werden, um hier den weiteren Entwicklungsprozess nicht einzuschränken. Da sich das Gelände in der Verfügung der Stadt befindet, können hier im Weiteren auf Grundlage eines Wettbewerbes oder einer Konzeptvergabe entsprechende vertragliche Regelungen vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Limitierung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird festgesetzt, dass gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise eine zweite Wohnung in einer Doppelhaushälfte zugelassen werden kann (bezieht sich ausschließlich auf die Bereiche, in denen im Regelfall nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig ist). Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen für z.B. Familienmitglieder mit

Behinderung, ältere Personen oder vergleichbare Fälle ab, um in begründeten Situationen Härtefälle vermeiden zu können. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass ausdrücklich keine wirtschaftlichen Gründe wie Vermarktung oder Vermietung gemeint sind. Für eine ausnahmsweise zugelassene Wohnung ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück zu führen. Die Stadt Harsewinkel wird den im Zusammenhang mit der Ausnahmeregelung gegebenen Entscheidungsspielraum eng auslegen.

6.7 Verkehrsflächen

Die heute im Bestand vorhandenen Straßenflächen werden entsprechend ihrer heutigen Dimensionierung planungsrechtlich gesichert. In den Einmündungsbereichen zur Hauptstraße (B 513) werden zudem Sichtdreiecke festgesetzt, die von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs in einer Höhe zwischen 0,50 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten sind. Hierdurch wird ein freier Blick auf den Verkehr und somit ein sicheres Einfahren auf die Hauptstraße gewährleistet.

Zwischen Lübkestraße und Hauptstraße verläuft heute ein Fuß- und Radweg, der im Grundsatz mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Allerdings soll der Fußweg im südlichen Verlauf nach Osten verschwenkt werden, um somit im Bereich der Lübkestraße eine zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeit zu erhalten. Die Verbindungsfunktion bleibt hierdurch jedoch vollständig erhalten.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließung einzelner Grundstücke werden im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger belegt. Die Erschließungssituationen sind heute bereits so gegeben und grundbuchrechtlich gesichert, sodass die Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich klarstellenden Charakter haben. Hiervon betroffen ist zum einen das Flurstück 413, auf dem zuletzt ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen errichtet wurde und welches über die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche an den Schwarzen Weg anbindet. Da der grundsätzliche Charakter der Grünfläche nicht aufgegeben und auch keine Veräußerung der für die Erschließung erforderlichen Flächen an den Grundstückseigentümer erfolgen soll, wird hier die öffentliche Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) überlagert.

Südlich der ehemaligen Gewerbefläche an der Hauptstraße befinden sich im hinterliegenden Bereich zwei Wohngrundstücke, die über schmale Zuwegungen östlich und westlich der Gewerbefläche an die Hauptstraße anbinden. Die Zuwegung östlich der ehemaligen Gewerbefläche dient der Erschließung des Flurstücks 53 und der hier im östlichen Bereich gelegenen Garage. Über einen nördlichen Teil wird zudem die Stellplatzanlage der an der Hauptstraße gelegenen Bankfiliale angebunden. Diese nördliche Zuwegung ist als eigene Wegeparzelle ausparzelliert (Flurstück 193) und dient somit sowohl der Erschließung des Flurstücks 405 als auch des Flurstücks 53 (GFL 2). Die hieran südlich anschließende Wegeparzelle (Flurstück 194) dient dagegen nur noch ausschließlich der Anbindung des Flurstücks 53 (GFL 3).

Die Zuwegung westlich des ehemaligen Gewerbes entspricht dabei dem vorhandenen Fuß- und Radweg und dient einerseits der Erschließung des Flurstücks 61 sowie den westlich gelegenen Carportanlagen auf dem Flurstück 53. Um hier insbesondere eine Fahrerschließung für die o.g. Grundstücke zu sichern, wird der festgesetzte Fuß- und Radweg von der Hauptstraße aus mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 53 und 61 überlagert.

6.9 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die heute im Bestand vorhandenen Grünflächen werden entsprechend ihrer heutigen Ausprägung festgesetzt. Dies umfasst insbesondere die grüne Parkanlage im Einmündungsbereich des Schwarzen Wegs in die Hauptstraße, als auch die eher kleineren straßenbegleitenden Grünflächen an der Schützen- und Lübkestraße, die ebenso straßenbildprägend sind und entsprechend gesichert werden sollen.

Im Süden des ehemaligen Elektronik-Unternehmens wird zudem eine private Grünfläche festgesetzt, wodurch eine verträgliche Einbindung neuer Nutzungen im Übergang zu den südlich anschließenden Wohngrundstücken gewährleistet werden soll. Da hier u.a. Wohnprojekte vorstellbar sind, die meist Gemeinschaftsanlagen z.B. für Stellplätze miteinschließen, soll ein entsprechender zu begrünender Abstand zum Wohnbestand gesichert werden.

Darüber hinaus werden im Plangebiet die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die unter die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Harsewinkel fallen. Die Festsetzung stellt den Erhalt der Gehölze trotz zum Teil überlagernder überbaubarer Grundstücksflächen sicher, sodass im Grundsatz das Verbot gilt, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Wird nach Maßgabe der Baumschutzsatzung eine Ausnahme oder Befreiung für verbotene Handlungen erteilt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen soll über die Gestaltungsvorschriften zu den Vorgartenflächen und Einfriedungen hinaus eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um Verschattungswirkungen durch zu hohe Baumpflanzungen zu vermeiden, sollen generell Einzelbaumpflanzungen nur auf Bäume der 3. Ordnung beschränkt werden. Bäume dieser Kategorie weisen in der Regel eine Wuchshöhe von bis zu 10 m auf. Von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen sind dabei Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Harsewinkel fallen.

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung der Stellplatzflächen vorgesehen. So ist je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer zusammenhängender versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Um ein gesundes Pflanzenwachstum zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzbeete mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen sind. Dies entspricht den Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)

Für zukünftige Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern errichtet werden, soll eine Begrünungspflicht festgesetzt werden. Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen sowie dauerhaft zu erhalten. Da im Plangebiet für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig sein sollen, beschränkt sich die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen.

6.10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur Unterstützung der allgemein zu verfolgenden Klimaschutzziele soll mit vorliegender Bebauungsplanänderung bei zukünftigen Bautätigkeiten die Möglichkeit zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden auf geneigten Dachflächen auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind die nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) 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.

Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Solaranlagen installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, muss auch die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft gestellt werden. Grundsätzlich ist bei einer Photovoltaik-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit kann der Bauherrschaft die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen wirtschaftlich zugemutet werden.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen in den im Plangebiet und angrenzend gelegenen Straßen. Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung.

Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wärme erfolgt ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen (Strom und Gas) in den im Plangebiet und angrenzend gelegenen Straßen. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Im Bereich der Schützenstraße befindet sich heute eine Trafostation, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) gesichert wird.

Telekommunikationseinrichtungen

Im nordwestlichen Bereich des Schwarzen Weges befindet sich eine Hauptschaltzentrale der Telekom, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation gesichert wird.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet wird heute bereits überwiegend über die vorhandene Mischkanalisation entwässert. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, entfällt das Erfordernis der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein örtliches Gewässer. Durch die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

Gemäß § 44 (2) LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass bei Neu- und Umbauten das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Hierdurch kann eine Reduzierung des Niederschlagswasserablaufs aus dem Plangebiet sowie gleichzeitig der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung reduziert werden.

Darüber hinaus ist auch eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser in Form einer Brauchwassernutzung im Haus denkbar (z.B. zur Toilettenspülung). Sollte dies seitens der Bauherrenschaft angestrebt werden, 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.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche über 20.000 m² liegt, wurde eine überschlägige Prüfung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage 1). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht gegeben, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Somit kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die im Siedlungszusammenhang von Greffen gelegene Fläche stellt in Teilbereichen Erholungsraum dar. Das Plangebiet unterliegt derzeit aber bereits überwiegend einer wohnbaulichen Nutzung und ist mit Wohngebäuden überbaut. Ebenso befinden sich auf der Fläche die privaten Frei- und Gartenflächen der Wohngebäude.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Nutzungen nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits überwiegend zu wohnbaulichen Zwecken genutzt und sollen auch zukünftig diesem Nutzungszweck dienen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung und Straßen, Versiegelung sowie privaten Gartenfläche geprägt ist. Unmittelbar nordwestlich angrenzend schließt der offene Landschaftsraum an. Ansonsten schließt weitere Wohnbebauung an. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich vereinzelte Gehölze sowie Sträucher, die geschützten Bäume im Plangebiet werden durch Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 8.3).

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist im Bestand mit den bestehenden Wohngebäuden überbaut. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen entsprechend der Nutzungen versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche ermöglicht. Flächen, die heute noch unbebaut sind und im Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen versehen werden, stehen bereits heute nach § 34 BauGB einer möglichen Bebauung zur Verfügung.
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasser-Gefahrenbereich. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimapfänglich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Da keine ergänzende Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Denkmal (Nr. 37: Doppelbildstock). Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Das Denkmal wird mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 1a (3) BauGB im Sinne einer Bilanzierung auszugleichen (Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Allerdings wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche ermöglicht. Flächen, die heute noch unbebaut sind und im Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen versehen werden, könnten bereits heute nach § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt werden. Darüber hinaus werden die geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt entsprechend zum Erhalt festgesetzt sowie vorhandene Grünbereiche gesichert. Vor diesem Hintergrund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung und Straßen, Versiegelung sowie privaten Gartenfläche geprägt ist. Unmittelbar nordwestlich angrenzend schließt der offene Landschaftsraum an. Ansonsten schließt weitere Wohnbebauung an. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich vereinzelt Gehölze sowie Sträucher, der geschützten Bäume im Plangebiet werden durch Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Für das Plangebiet sind somit die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Höhlenbäume“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 4014) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 5 Fledermausarten und 24 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten die Bäume einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen. Zusätzlich besteht mit den Gebäuden im Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Arten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit Bebauungstätigkeiten nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen. Vor Beginn von Umbau- oder Abrissarbeiten sind die

vorhandenen Gebäude gutachterlich auf Vorkommen geschützter Fledermaus- und Vogelarten zu untersuchen. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten bis zur Quartieraufgabe zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und umzusiedeln.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Starkregenerereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenerereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 7). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenerereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

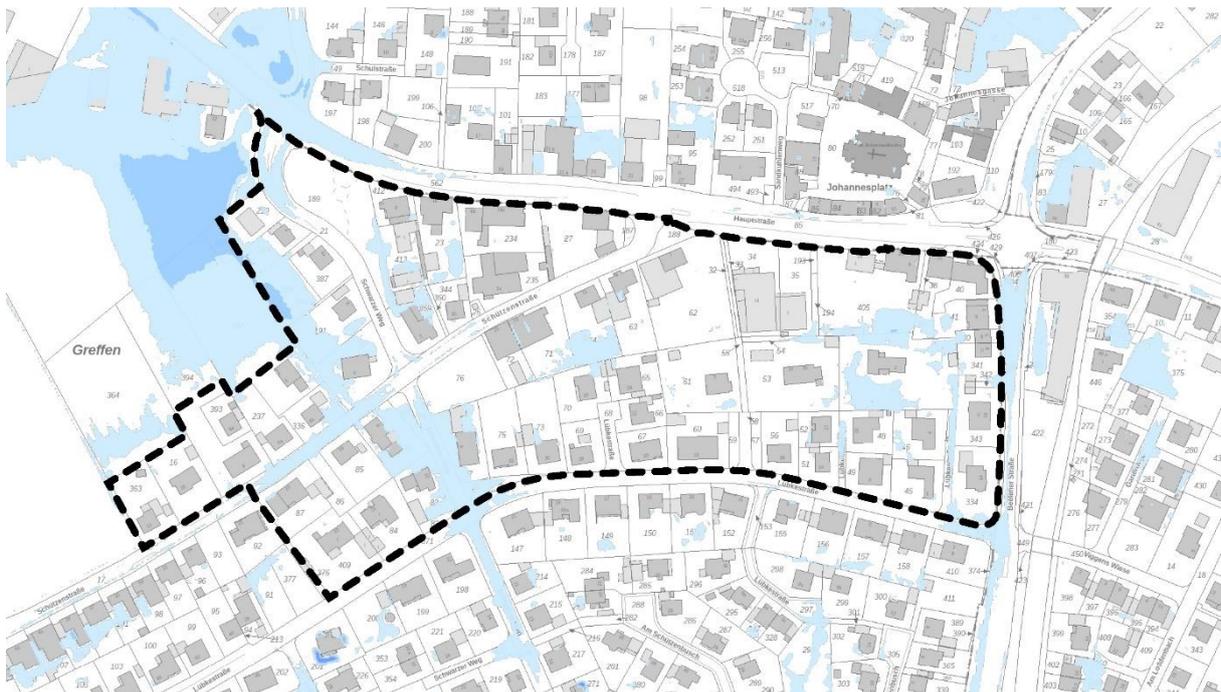


Abbildung 7: Extreme Starkregenerereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass insbesondere am Übergang zum nordwestlich anschließenden Landschaftsraum, den hier angrenzenden Baurundstücken und den Grundstücken entlang des Schwarzen Weges sowie vereinzelt auf hinterliegenden Grundstücksbereichen Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Auf den Grundstücksflächen am Übergang zur freien Landschaft sind bei extremen Starkregenerereignissen Wasserstände zwischen ca. 20 – 50 cm angezeigt, auf den Grundstücken im Bereich des Schwarzen Weges liegen die

Wasserstände zwischen ca. 20 – 30 cm. In den östlichen Bereichen auf den Gartengrundstücken liegen die Überschwemmungsereignisse bei extremen Starkregenereignissen zwischen ca. 10 – 20 cm.

Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht über die bereits getätigten Hinweise zum Hochwasserschutz resultiert daraus jedoch nicht. Die betroffenen Grundstücke sind bereits heute bebaut, Neuinanspruchnahmen von stark überschwemmungsgefährdeten Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Der Schwarze Weg fungiert im Extremfall bereits heute als Notfallwasserweg. Somit wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet.

Gegebenenfalls können jedoch bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich werden. Um auf den Sachverhalt hinzuweisen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen. Die nachrichtliche Darstellung wird um Hinweise zur Überflutungsvorsorge ergänzt.

Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden.

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.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zugewegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

9.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich südwestlich des Kreuzungsbereichs Schützenstraße / Schwarzer Weg ein in der Denkmalliste der Stadt Harsewinkel eingetragenes Denkmal (Nr. 37). Der Doppelbildstock wird wie folgt beschrieben:

„Ein schlichter Sockel mit einer profilierten alten Deckplatte. Die aufrechte, barock geschweifte Sandsteinplatte endet mit Voluten an den Schmalseiten. Die doppelseitige Reliefdarstellung zeigt "Christus fällt unter dem Kreuz" und "Madonna mit den sieben Schwertern". Die Reliefdarstellungen sind jeweils von zwei Puttenköpfchen flankiert. Das Baujahr ist auf 1791 datiert.“

Das Denkmal liegt innerhalb der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün) und wird mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet. Der Erhalt des Denkmals wird somit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen enthalten.

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.

9.3 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

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.

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.

Bielefeld / Harsewinkel, Juli 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de