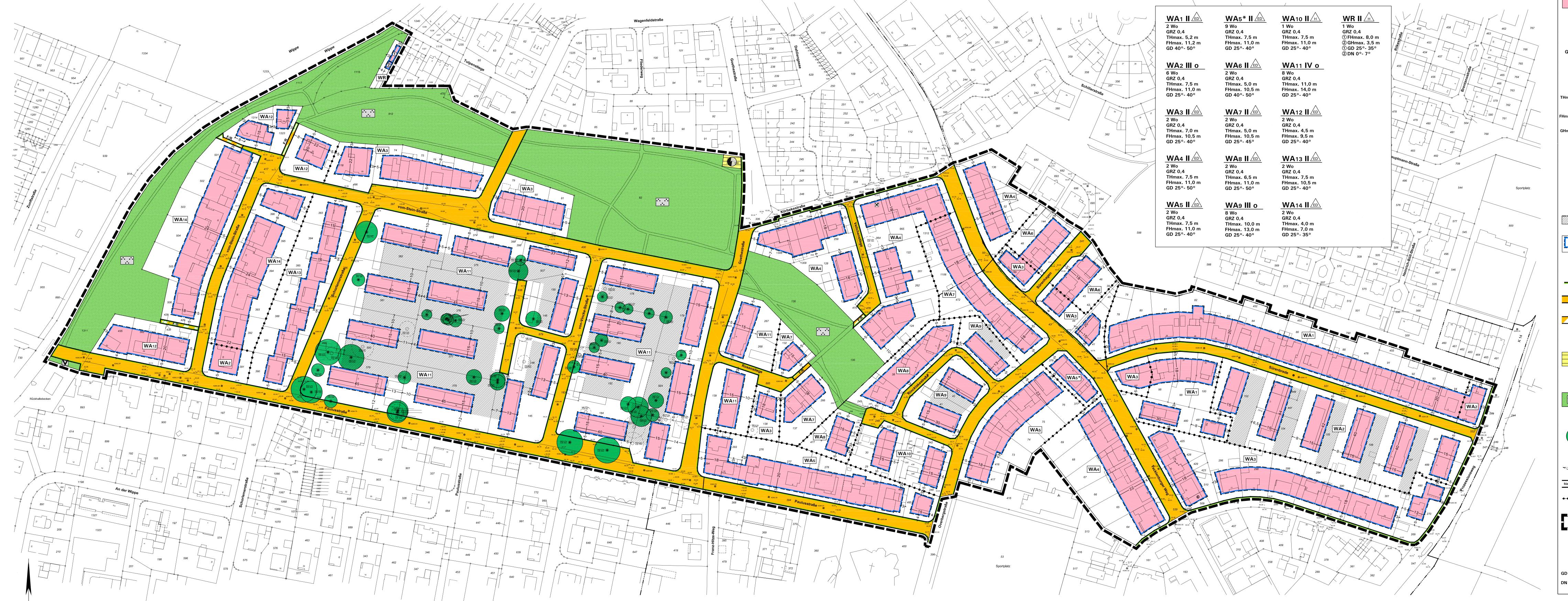
# STADT HARSEWINKEL:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "Rövekamp/Sürenbrede"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am beschlossen worden.  Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.  Harsewinkel, den	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung etc. zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB am	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am	Die Planunterlage entspricht Anforderungen des § 1 der F vom 18.12.1990. Stand der unterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnach Die Festlegung der städtebau Planung ist - i. V. m. dem dig Planungsdaten-Bestand (hier: Datei) als Bestandteil dieses B ungsplans - geometrisch eindeu Warendorf, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	 Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	ÖbVI Jungemann

Maßstab 1: 1.000

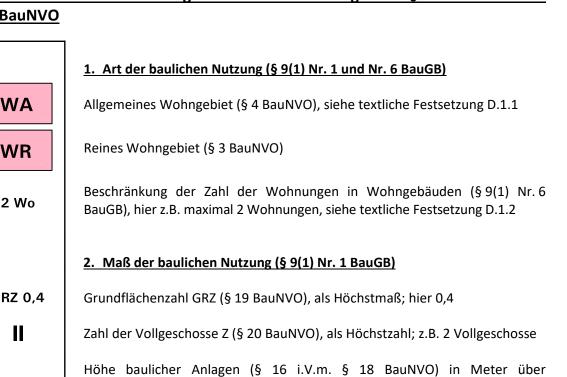
### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### A. Rechtsgrundlagen der Planung

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt

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



Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier z. B. 10,5 m

Zulässige Gesamthöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

# Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

Bereich mit Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzungen D.3.3

durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB raßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrs-

flächen besonderer Zweckbestimmung traßenverkehrsfläche, öffentlich

'erkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nrn. 12 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen:

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Trafostation

Fuß- und Radweg, öffentlich

offentliche Grünfläche:

Zweckbestimmung Parkanlage

Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr.

rhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzungen D.5.1

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Sperrpfosten (gesperrt für den Kfz-Verkehr) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:

GD 40°- 50° - Geneigtes Dach, Dachneigung, z.B. 40° bis 50° sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dach-DN 25°- 35° - Dachneigung, hier 0° bis 7°

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

# . Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 06) (Einmessung: Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann, Juni 2022)

**Definition Vorgarten** (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang

Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0 - 5,0 m zu den WG WG

öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks schließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

(Giebelseite in der Skizze). Wohngärten/Flächen mit Süd-/Westerhier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der

## D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe Tankstellen). Unzulässig sind darüber hinaus gemäß § 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). 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): In der Teilflächen WA1-WA14 sowie im WR ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gemäß Eintrag in der Plankarte oder in den Nutzungsschablonen begrenzt. In den Teilflächen WA1, WA3- WA8 und WA12- WA13 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- In der Teilfläche WA10 und im WR ist je Reihenhauseinheit maximal eine Wohnung zulässig Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Reihenhausscheibe ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) de zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen

### 2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

- a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus/Gebäudeteils bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- b) Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. c) In den einzelnen Teilflächen des WA kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungs-, Solaranlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
- d) Die festgesetzten maximalen Traufhöhen in den einzelnen Teilflächen des WA gemäß Planeintrag können für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 1/3 der darunter liegenden Gebäudelänge um jeweils maximal 2,5 m überschritten werden.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVC

- 3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 0,5 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- 2,50 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Fassadenfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Hinweis: Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Treppenräume und

3.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist bis zu

3.3 Im schraffierten Bereich ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports

### 4. Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9(1)

- **4.1** Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik-
- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes.
- Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.
- 5. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)
- 5.1 Erhalt von Bäumen: Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: Mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

#### E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB <u>- Örtliche Bauvorschriften -</u>

## 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer), Carports, Garagen sind jeweils auch andere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

# 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. b) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst. 1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses
- farbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. 1.4 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

#### 2. Gestaltungs-, Bepflanzungsvorschriften und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW)

- 2.1 Sammelstellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils vier angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mindestens 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdacht werden.
- 2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten: Nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z.B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. 2.3 In Vorgärten sind Garagen nicht zulässig. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder
- ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen,
- a) Einfriedungen sind entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur aus standortgerechten oder klimaresilienten Laubhecken zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Andere Materialien wie z. B. Kunststoff-Sichtschutzstreifen u. Ä. sind nicht zulässig.
- b) In Vorgärten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über der Straßenoberkante zulässig (siehe Definition Vorgärten unter Punkt C.) Dies Vorschrift gilt nicht für Wohngärten. Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster,

Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn. Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Harsewinkel empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten

i.S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Sonstige Hinweise

# 1. Bodendenkmale

d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiter auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16(4) DSchG NRW).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde,

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

Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der

Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. 4. Niederschlagswasser, Starkregen: Nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) ist

Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Als Bezugshöhe für

die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

# 5. Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt "Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen. Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind v.a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

### Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe

werden ausdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen). Die extensive Begrünung auch von geneigten Dächern wird empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

#### 7. Natur- und Artenschutz Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuch-

tungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z.B. Abdimmen), Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen

In Anlehnung an den § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrichte zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Vor Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden und vor Rodung potenzieller Quartierbäume sind unmit-

telbar vor Beginn der Baufeldfreiräumung die Gebäude und Höhlungen von fachkundigen Perso-

technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

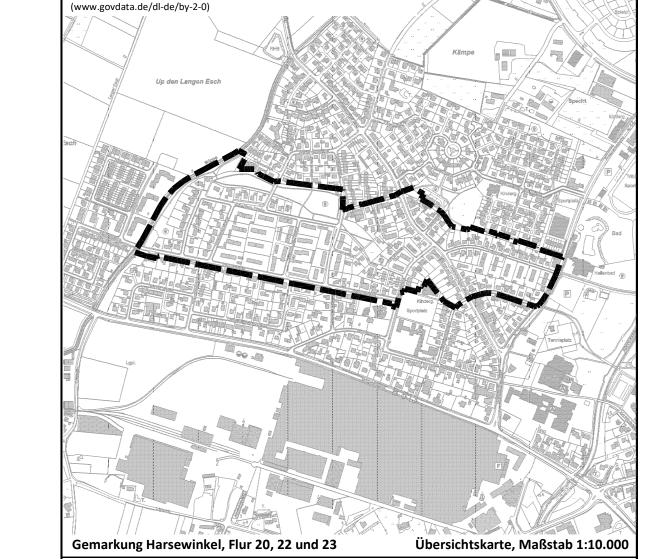
# nen auf Fledermausbesatz zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Eventuell vorhandene Tiere

Der Leitfaden des LAI (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen) vom 24.03.2020 ist zu beachten. Bei Einbau von Luftwärmepumpen, Lüftungsanlagen, Mini -Blockheizkraftwerken usw. ist die Lärmproblematik zu prüfen. Durch die Verringerung der Entfernung zwischen benachbarten Wohneinheiten kann eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm oder DIN 45680 gegeben sein.

Der Bebauungsplan Nr. 88 "Rövekamp/Sürenbrede", überplant einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 54 "Wagenfeldstraße". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 88 "Rövekamp/Sürenbrede" werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 "Wagenfeldstraße" überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 88 "Rövekamp/Sürenbrede" in einem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere



Recht nicht außer Kraft, sondern "lebt wieder auf".



Bearbeitet: Lo, Pi

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 174 cm x 87 cm Dezember 2023 Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Gezeichnet: Pr

Telefon 05242/55090, Fax 05242/550929