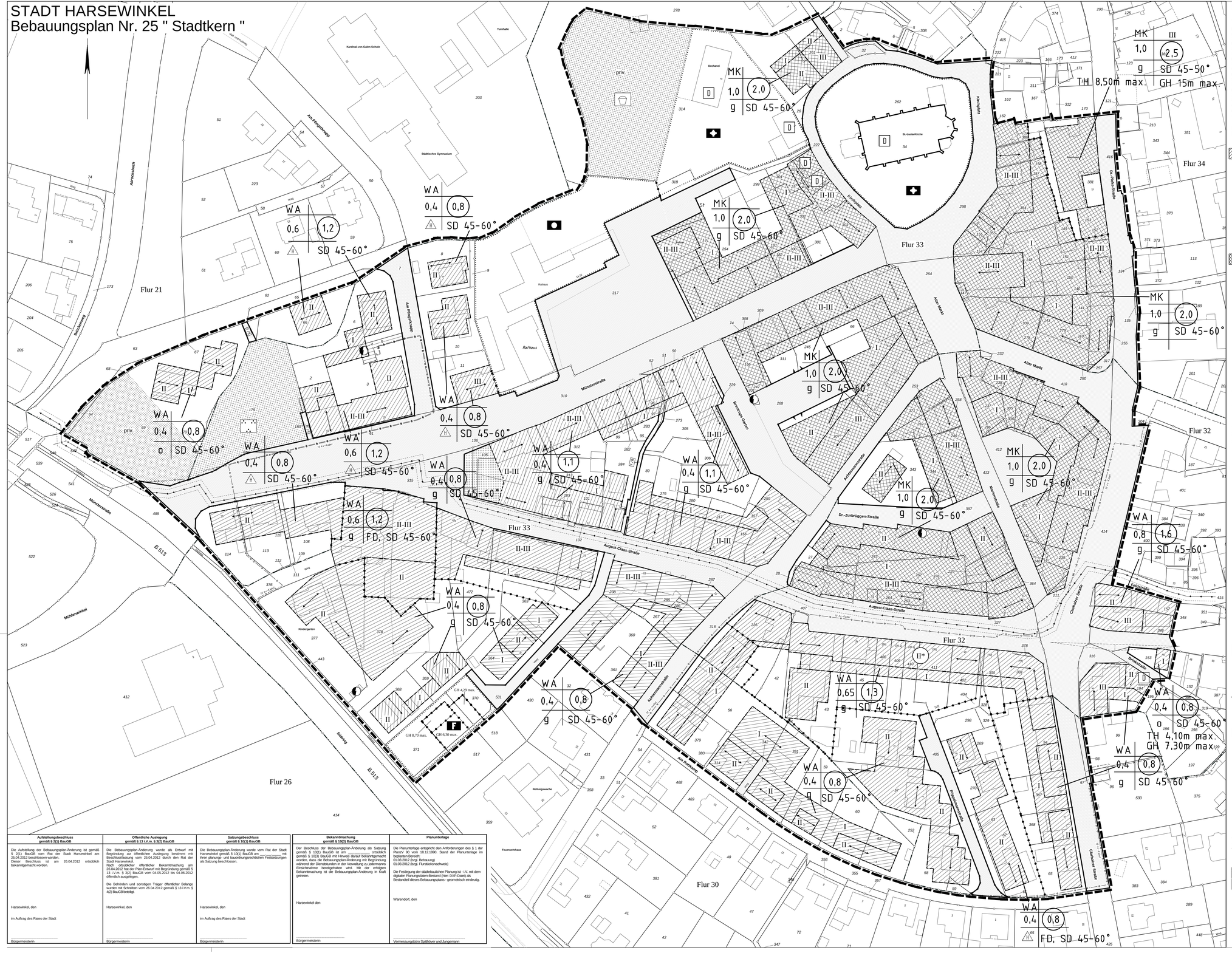
STADT HARSEWINKEL
Bebauungsplan Nr. 25 " Stadtkern "



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Harsewinkel am 25.04.2012 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 26.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Harsewinkel, den im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeisterin	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 25.04.2012 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung am 26.04.2012 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom 04.05.2012 bis 04.06.2012 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2012 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Harsewinkel, den Bürgermeisterin	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel gemäß § 10(1) BauGB am _____ mit ihren planungs- und baurordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Harsewinkel, den im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am _____ ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten. Harsewinkel den Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzv' 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im bezeichneten Bereich: 01.03.2012 (bzgl. Bebauung) 01.03.2012 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW .S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S.133)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

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

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" ausnahmsweise zulässig.
- Im WA-Gebiet sind Vergnügungsstätten nach der BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Zu den Vergnügungsstätten gehören Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Discotheken, Vorführ- und Geschäftsraume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten sind auch Wettbüros oder Einrichtungen, die der Befriedigung der Freizeitinteressen, also gegeneinander zu spielen oder sich ggf. über Medien an solchen Spielen beteiligen, dienen.

MK

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs.7 BauNVO sind die nach § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässigen „Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes" nur in den Obergeschossen zulässig.
- Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässigen „Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Vergnügungsstätten umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Zu den Vergnügungsstätten gehören Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Discotheken, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten sind auch Wettbüros oder Einrichtungen, die der Befriedigung der Freizeitinteressen, also gegeneinander zu spielen oder sich ggf. über Medien an solchen Spielen beteiligen, dienen.
- Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die nach § 7 Abs.2 Nr.3 BauNVO „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" ausnahmsweise zulässig

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

GRZ 0,4 **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 1,0

GFZ 0,8 **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 2,5

z.B. IV **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse (min. – max.)

z.B. II* Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
in Ausnahmefällen ist ein 3. Vollgeschoss im Dachraum zulässig,
Drempelhöhe über dem 2. Vollgeschoss: max. 0,80 m

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

TH max a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

GH max b) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baulinien umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

a) Öffentliche Verwaltungen F c) Feuerwehr

b) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F / R Fuß- und Radweg

5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

a) Ein- und Ausfahrtbereich

b) Durchfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 10 KV-Leitung unterirdisch

7.2 Thyssengasfernleitung L 2300; mit 4m Schutzstreifen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 öffentliche Grünflächen

8.2 private Grünflächen

8.3 Zweckbestimmung Spielplatz

8.4 Zweckbestimmung Parkanlage

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Im Plangebiet findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Anwendung

10.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 N. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehindernedes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben

7,0 **10.4 Maßgaben in Meter**

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

DN 45-60° Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag:
Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

Dachform: SD Satteldach; FD Flachdach

10.6 Firstrichtung

10.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung Stellplatz

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO

1.1 Dachneigung der Hauptkörper:
Dachneigung der Hauptkörper (minimal bis maximal) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z. B. 38 - 45 Grad.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe:
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Steigungen) über der von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage nicht überschreiten. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der Stadt Harsewinkel.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

2.1 Werbeanlagen
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an jeder Stätte der Leistung bis zu einer Größe von insgesamt 1,5 qm, in Ausnahmefällen bis zu einsgesamt 3,0 qm zulässig. Oberhalb der Berüstungshöhe des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1325 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39; Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

3. Bodenveränderungen:
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und/oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT HARSEWINKEL

18. Änderung . Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 25

„ Stadtkern "

Maßstab 1:500

Spitthöver und Jungemann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Stand: 08.03.2012