

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baumutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW)- vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 17.05.1994 (GV NW S. 270).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

III

zwei Vollgeschosse zwingend

III

drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl und Geschossflächen (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

0,8

zulässige Grundflächenzahl



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

3

abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig



Baulinie (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg



Leitungsrück zugunsten der gewerblichen Versorgungsträger



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche naturnaher Grünzug



Bolzplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)



Fläche für die Forstwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Streuobstwiese langfristig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, abgestorbene Einzelbäume sind zu ersetzen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor städtischen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bei der Baukörperanordnung sind Hörschall und Schallschutzwand der Produktions- und Lagerstätten zur benachbarten Seite (Süd-Südwesten) vorzuziehen. Zwischen den Gebäuden sind Zufahrten nur in einer Breite zulässig, die dem zwingend einzuhaltenden Bauwiesensatz entspricht.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

anzupflanzende Bäume: Pflanzliste ist der Begründung beizufügen.

Vom dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Fassadenbegrünung
Fassaden, die im Erdgeschoß mehr als 5,0 m hohe geschlossene Wandflächen aufweisen, sind mit jeweils einer Kletterpflanze auf je 5,0 m Länge zu begrünen.

Dachbegrünung

Flachdächer der Gewerbebetriebe sind zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)



zu erhaltender Baum

C. Nachrichtliche Übernahme



max. Bauhöhe 10,00 m über Grund Zustimmungserfordernis DB

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise



Wasserflächen



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Höhengichtlinien

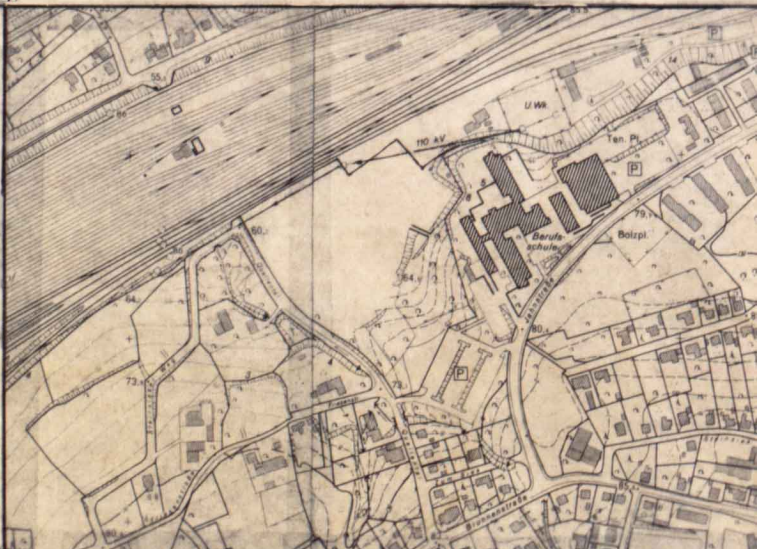


Bahnanlagen



Bahnstromleitung

Maßangaben in Metern



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Für den Altstandort „Düngemittelfabrik Stodiek“ sind folgende Hinweise beachtlich und aus abfallwirtschaftlicher Sicht im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Erfahrungsgemäß befinden sich auf Arealen mit industrieller Nutzung verstreute Kontaminationsnester. Aus vorgenannten Gründen sind insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, sofern auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden werden, die Bauarbeiten einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.
- Zur Entsorgung anstehender Bodenaushub ist gemäß TA-Siedlungsabfall von einem anerkannten Labor untersuchen zu lassen. Die Analyseergebnisse sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford zur Festlegung des Entsorgungsweges vorzulegen.
- Es ist eine möglichst weitgehende Versiegelung anzustreben, die Versickerung von Wasser ist nicht zulässig.
- Alle Einheiten sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Nutzung von Grundwasser auf dem Gelände ist nicht zulässig.
- Im Bereich der nicht überbauten Flächen ist auf Grund der hohen Schwermetallgehalte eine mindestens 35 cm dicke Bodenbedeckung vorzusehen.
- Der Kreis Herford ist als untere Abfallwirtschaftsbehörde bei den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Bei Erdarbeiten sind im erforderlichen Umfang Arbeitsschutzvorkehrungen zu treffen.

2 Die vorhandenen Grundwasserstellen 1 - 4 sind zu sichern und für spätere Probenahmen zugänglich zu halten.

3 Der vorhandene artesischen Brunnen ist zu sichern.

Löhne den 09.12.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Helten