

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 281

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

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
	Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO), siehe Text B.1.1
	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.2
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage gemäß § 9(3) BauGB
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,6
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
II-III	- zwingend, hier drei Vollgeschosse
	- als Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. zwei bis drei Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe Text B.2.1
GHmax. 93,5 m ü.NHN	- zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß, hier 93,50 m. ü. NHN (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen)
GH 94,5 - 98,0 m ü.NHN	- zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. 94,50 m. ü. NHN bis 98,00 m. ü. NHN (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen)
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
O	Bauweise (§ 22 BauNVO) =
	- offene Bauweise
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
	- durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich
	- nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
	Flächen für Stellplätze und Carportanlagen (Garagen unzulässig) sowie für Nebenanlagen, siehe Text B.4.3
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche, öffentlich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Mobilstation, öffentlich



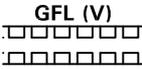
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)

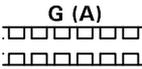


Zu- / Ausfahrtsbereich

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Gütersloh

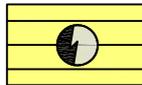


Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, räumliche Lage in Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer um bis zu 3,0 m veränderbar



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

7. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche (geplante Trafostation: 3,8 x 5,8 m mit umlaufend 1,0 m Arbeitsstreifen und Eingrünung, siehe Text C.3.4)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)



Bereich für Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche), Text B.5.1

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (hier: Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse)



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

← 3 →

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

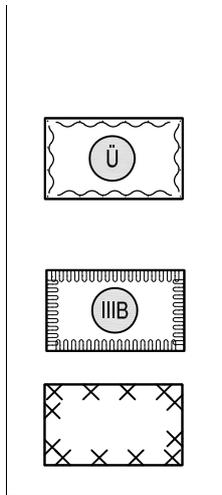
10. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe Text C.1:

Dachform der Hauptbaukörper:

- Flachdach (FD) mit 0° bis 5° Dachneigung

FD



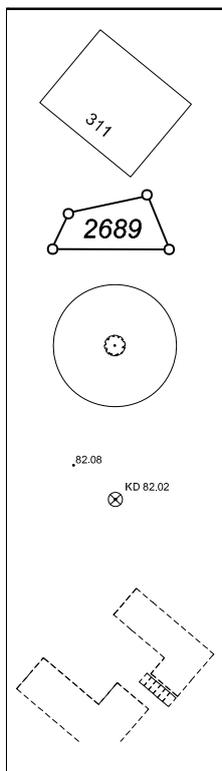
11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Knisterbach“, die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 02.03.2016 ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Spexard“, die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 12.12.2014 ist zu beachten.

Festgestellte Bombardierung / Stellungsbereiche, siehe Hinweis D.5

B. Darstellungen der Kartengrundlage / planerische und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Eingemessene Bäume, Kronentraufen
(Vermessungsbüro Verwold 03/2022)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)
(Vermessungsbüro Verwold 03/2022)

Planerische und sonstige Darstellungen als Hinweise

Geplante Gebäude und geplante Stellplatz- und Nebenanlagen
(unverbindlich)