

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

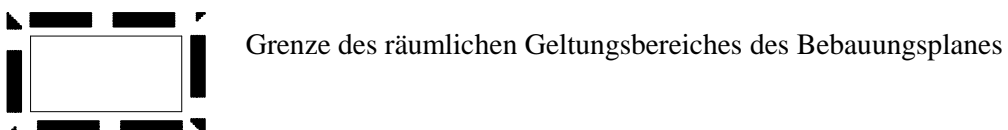
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S.133)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.) Festsetzungen nach § 9 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 1, 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen Schalleistungspegel LWA“ 60 dB(A)/qm (tags) bzw. LWA“ 40 dB(A)/qm (nachts) nicht überschreiten.

- Für GE gilt:
Im GE-Gebiet sind auch ausnahmsweise unzulässig:
- Anlagen mit Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste NW 1994 sowie Betriebe mit gleichen Emissionsverhalten
 - Betriebe mit betriebstypischen Transportvorgängen, lautstarken Arbeiten und Anlagen sowie Ladearbeiten im Freien zur Nachtzeit
 - Lagerplätze
 - Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen)
 - Altmetallhandel, Betriebe mit Containerdiensten einschl. Containerstellplätze
 - Betriebswohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch Stellung der Baukörper ein Schutz der angrenzenden Wohngebiete gewährleistet ist. Bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Betriebe genießen unter Wahrung der immissionsrechtlichen Belange Bestandsschutz.

In dem Gewerbegebiet ist durch die Betriebe sicherzustellen, dass keine das „Gesunde Wohnen“ in den benachbarten Wohngebieten beeinträchtigende Geruchs- und Erschütterungsemissionen auftreten.

GE (E) Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlage nach § 8 Abs. 1, 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen Schalleistungspegel LWA“ 55 dB(A)/qm (tags) bzw. LWA“ 40 dB(A)/qm (nachts) nicht überschreiten.

- Für GE(E) gilt:
Im GE(E)-Gebiet sind auch ausnahmsweise unzulässig:
- Anlagen mit Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NW 1994 sowie Betriebe mit gleichen Emissionsverhalten
 - Betriebe mit betriebstypischen Transportvorgängen, lautstarken Arbeiten und Anlagen sowie Ladearbeiten im Freien zur Nachtzeit
 - Lagerplätze
 - Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen)
 - Altmetallhandel, Betriebe mit Containerdiensten einschl. Containerstellplätze
 - Betriebswohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch Stellung der Baukörper ein Schutz der angrenzenden Wohngebiete gewährleistet ist. Bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Betriebe genießen unter Wahrung der immissionsrechtlichen Belange Bestandsschutz.

In dem Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung ist durch die Betriebe sicherzustellen, dass keine das „Gesunde Wohnen“ in den benachbarten Wohngebieten beeinträchtigende Geruchs- und Erschütterungsemissionen auftreten.

GI(E) Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 9 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem eingeschränkten Industriegebiet nur Betriebe und Anlagen nach § 9 Abs. 1, 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen Schalleistungspegel LWA“ 65 dB(A)/qm (tags) bzw. LWA“ 50 dB(A)/qm (nachts) nicht überschreiten.

Gem. 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter nur zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in einem baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet sind.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH max. Gebäudehöhe (maximal), gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen Aufzugsschächte, die über die maximale Gebäudehöhe hinausgehen, sind ausnahmsweise zulässig

TH max. Traufhöhe (maximal) gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum wirbren Abschluss der Wand

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen, Aufzugsschächte, die über das jeweilige maximale Maß hinausreichen, sind zulässig

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Grundflächenzahl

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

z.B. 7,0 Baumassenzahl

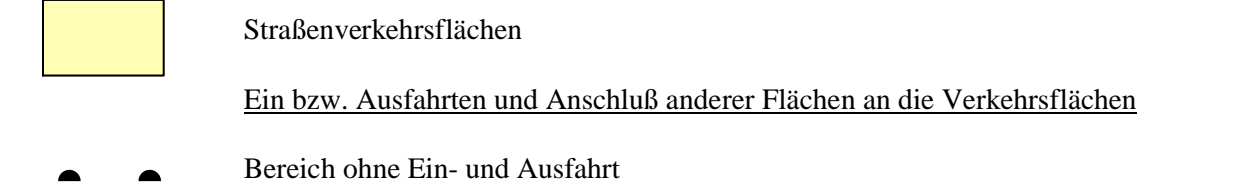
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze

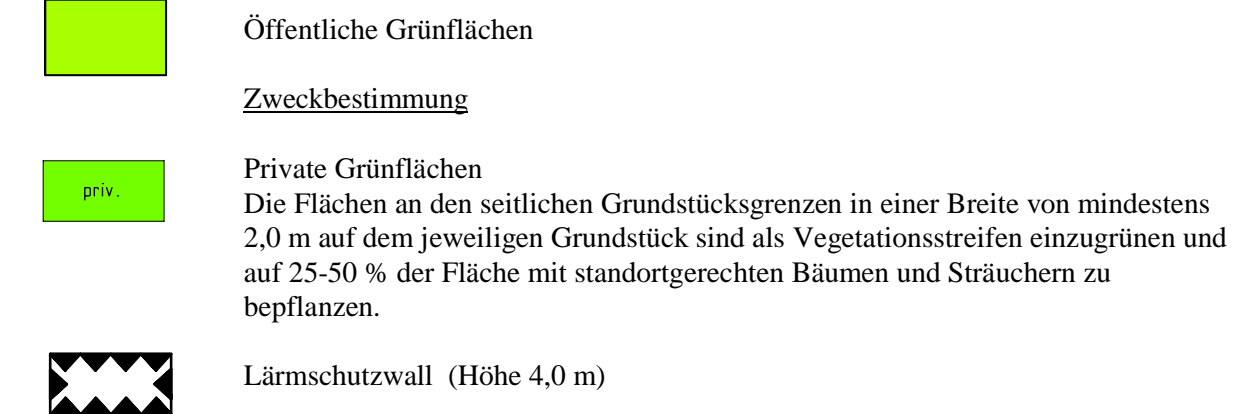
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Zelt-, und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Private Grünflächen

Die Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von mindestens 2,0 m auf dem jeweiligen Grundstück sind als Vegetationsstreifen einzuzugrünen und auf 25-50 % der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Lärmschutzwall (Höhe 4,0 m)

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

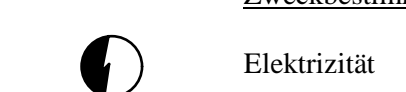


Wasserfläche

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

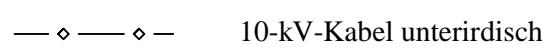
Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



10-kV-Kabel unterirdisch

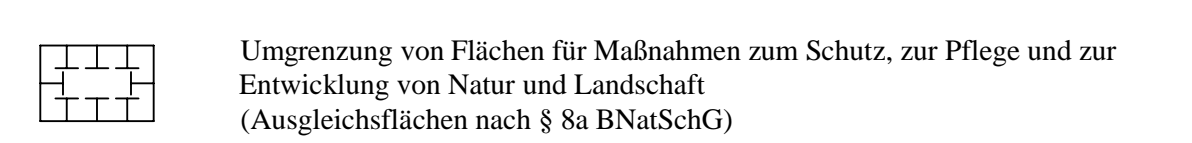
Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsflächengebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen

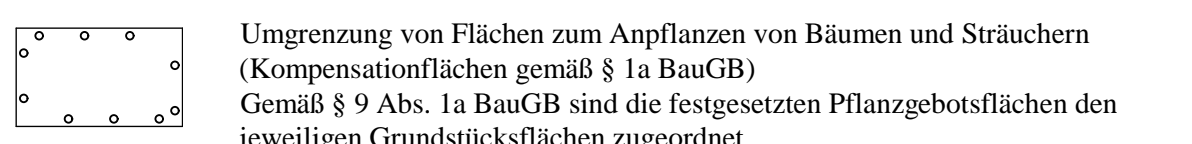
**a.) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
b.) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 8a BNatSchG)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Kompensation von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind die festgesetzten Pflanzgebotflächen den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

Die 3,0 m breiten Anpflanzungstreifen entlang der Erschließung dürfen nur für max. 2 Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

Bei allen Anpflanzungen (privat / öffentlich) sollen ausschließlich bodenständige Laubgehölze Verwendung finden.

Anpflanzung



Bäume

Erhaltung



Bäume

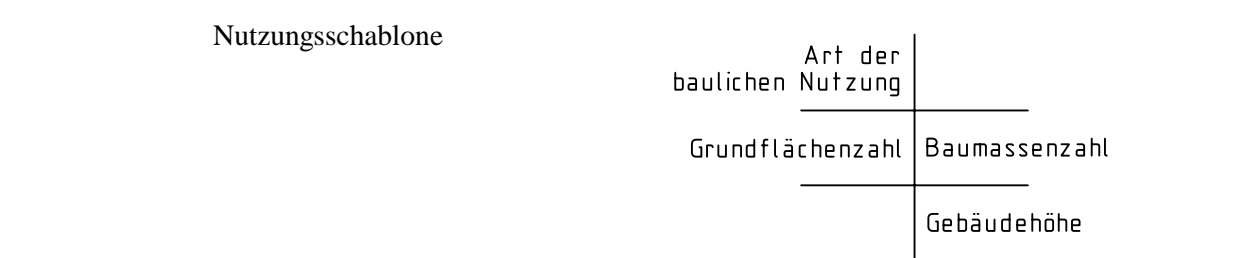
2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Stellplatzbegrünung

Nach jeweils 5 Stellplätzen ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum in einer Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen.

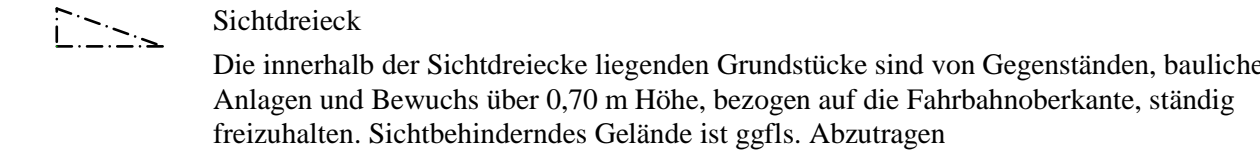
3.) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsschablone

| | | |
|---------------------------|------------------|---------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Baumassenzahl |
| | | Gebäudehöhe |



Sichtdreieck

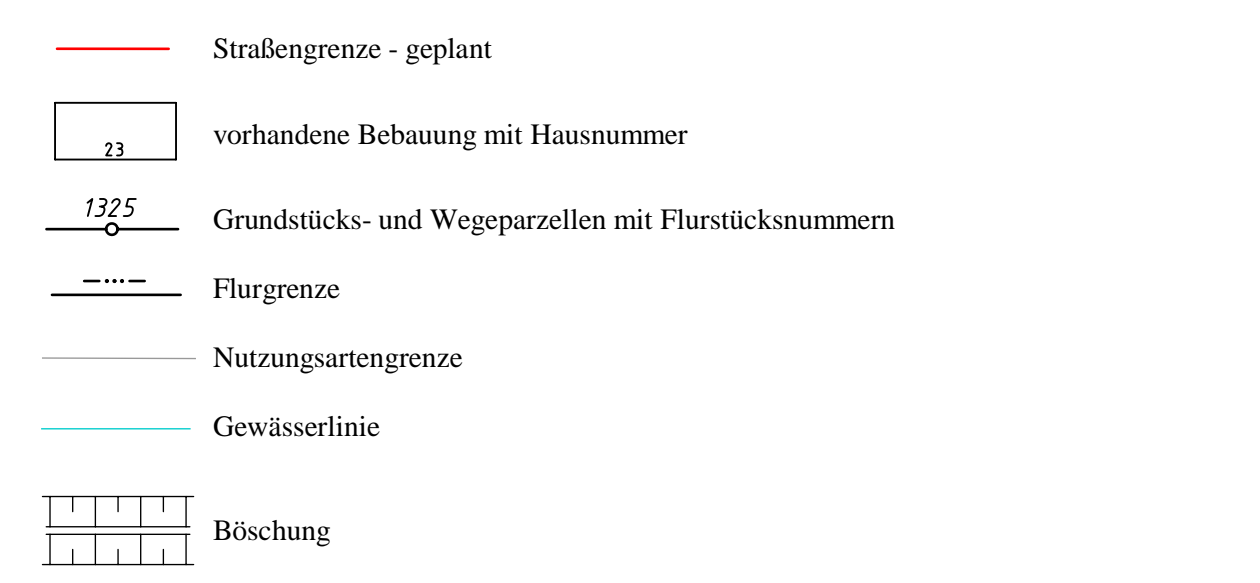
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfls. abzutragen



Maßangabe in Meter

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.

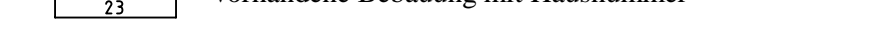
4.) SONSTIGE DARSTELLUNGEN



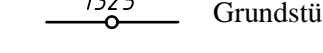
Straßengrenze - geplant



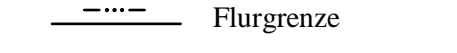
vorhandene Bebauung mit Hausnummer



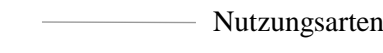
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern



Flurgrenze



Nutzungsartengrenze



Gewässerlinie



Böschung

HINWEIS

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 / 52002-50; Fax.: 0521 / 52002-39; Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von Altablagernungen entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh darüber zu informieren.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 0 52 41 / 85 27 40) unmittelbar zu benachrichtigen.