

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „Tüllheide“ 4. Änderung

RECHTSGRUNDLAGE

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom . .200 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Tüllheide“ gültige Fassung
-der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-der Planzeichenverordnung (PlanZV)
-der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
-der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
-des Baugesetzbuches (BauGB)

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)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 zulässige Grundflächenzahl

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

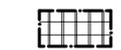
z.B. 7,0 Baumassenzahl

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

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze



überbaubare Grundstücksflächen

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)



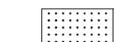
Straßenverkehrsflächen

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

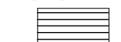


Private Grünflächen



Wallaufschüttung (Höhe 3,0 m)

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



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung



Elektrizität



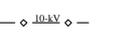
Gas



Abwasser

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

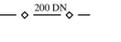
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



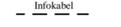
10-kV-Kabel unterirdisch



10-kV-Leitung oberirdisch



Erdgasleitung unterirdisch

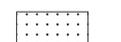


Infokabel



Schmutzwasserkanal DN 500

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

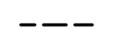


Fläche für die Landwirtschaft



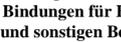
Flächen für Wald

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



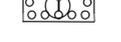
Leitungsrecht
Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes auf dem Flurstück 547 sind bauliche Anlagen nicht zulässig

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet 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.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anlage zum Bebauungsplan – Bepflanzungsschema - (Kompensationsflächen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Landschaftsschutzgebiet

2.) BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.) Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- u. 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 Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

2.)

Für die eingegrenzten Grundstücksflächen gilt:
An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind durchgehend Einfriedigungen von mind. 2,0 m Höhe als geschlossene Wandkonstruktion (Ziegelmauerwerk) zu errichten. Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch die Stellung der Baukörper ein Schutz der nördlich gelegenen Grundstücke gewährleistet ist.

3.) SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.) Im gesamten Plangebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis über die Notwendigkeit aus betrieblichen Gründen erbracht werden kann. Die ausnahmsweise für notwendig erkannten Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. In der Regel muss davon ausgegangen werden, dass nicht mehr als eine Wohnung für den Betrieb anerkannt werden kann.

4.) In einem Bereich von ca. 100 m Entfernung von der Kläranlage dürfen im Industriegebiet auch notwendige Wohnungen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude nicht errichtet werden.

5.) Für den Bereich, der nördlich der geplanten Erschließungsstraße (West-Ost-Richtung) liegt, wird festgesetzt, dass nur Betriebsarten ab der lfd. Nr. 40-196 der Abstandsliste (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Land NW – RdErl.d.Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 VB 3-8804.25.1 (V Nr. 2190)) zulässig sind (ausgenommen sind Betriebe mit der Nr. 68, 116, 157). Es wird für diesen Bereich ebenfalls festgesetzt, dass auch andere Betriebsarten zugelassen werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz bzw. die Verträglichkeit der Betriebsart mit anderen vorhandenen Betriebsarten gewährleistet wird.

6.) Für den Bereich, der südlich der geplanten Erschließungsstraße (West-Ost-Richtung) liegt, wird festgesetzt, dass nur Betriebsarten ab der lfd. Nr. 40-196 der Abstandsliste zulässig sind. Es wird für diesen Bereich ebenfalls festgesetzt, dass auch andere Betriebsarten zugelassen werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz bzw. die Verträglichkeit der Betriebsart mit anderen vorhandenen Betriebsarten gewährleistet wird.

7.) Im gesamten Planbereich sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

8.) Fleisch- und Lebensmittelbetriebe sind nur zulässig, wenn ein Abstand von ca. 200 m von der Kläranlage eingehalten wird.

9.) Für den Planbereich wird eine maximale Höhe von 15 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Ausnahmen für untergeordnete bauliche Anlagen (Schornsteine und dergl.) können gestattet werden.

4.) SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

baulichen Nutzung	Art der 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.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Grundstücksgrenze - geplant

HINWEIS

1. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50; Fax.: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten. Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh darüber zu informieren.

2. 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.