

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land NRW vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes erbracht wird; die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich und in der Ortslage dürfen nicht beeinträchtigt werden:

Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Anlagen der Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
 - Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortimentes an Endverbraucher. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sein; die maximale Größe der Verkaufsfläche beträgt 100 qm.

1.2 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes erbracht wird; die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich und in der Ortslage dürfen nicht beeinträchtigt werden:

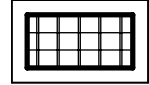
Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Anlagen der Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
 - Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortimentes an Endverbraucher. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sein; die maximale Größe der Verkaufsfläche beträgt 100 qm.
 - Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 qm

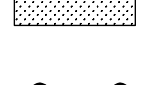
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8
GFZ 1,8	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 1,8
III	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier III
BMZ 6,0	2.4 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), Höchstmaß hier 6,0

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

	3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder Nicht überbaubare Grundstücksfläche
--	--

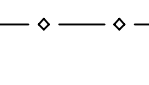
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	4.1 Straßenbegrenzungslinie
	4.2 Straßenverkehrsfläche
	4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

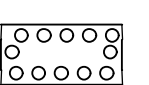
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
	5.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

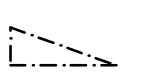
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

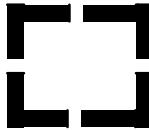
	6.1 10 KV-Leitung unterirdisch
--	--------------------------------

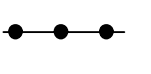
7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

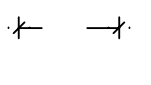
	7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), hier:
	a) Pflanzstreifen: Der Pflanzstreifen an der Bielefelder Straße (L 806) ist blickdicht in einer Mindesthöhe von 1,20 m über Oberkante Fahrbahn herzustellen.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

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

	8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben
---	--

	8.4 Maßgaben in Meter
--	-----------------------

8.5 Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB): Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138). Die dafür erforderlichen Versickerungsanlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

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 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 Fachgruppe 3.2 Tiefbau/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel.

1.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan wird auf max. 15 m begrenzt. Für technische Nebenanlagen untergeordneten Ausmaßes sollen Ausnahmen zugelassen werden.

1.3 Werbeanlagen:
Entlang der Bielefelder Straße (L 806) sind Werbeanlagen im Abstand von 20 m - gemessen vom Fahrbahnrand - unzulässig, bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung der Straßen.NRW-Niederlassung Bielefeld.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

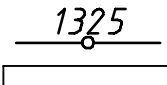
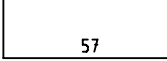
2.1 Einfriedungen
Das Gewerbegebiet ist entlang der Landstraße mit einem Stabgitterzaun oder Gleichwertigem - ohne Tür oder Tor -, in einer Mindesthöhe von 1,20 m über Fahrbahnoberkante einzufrieden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungsscharakter

	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:
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (§§ 15, 16) die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.