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)

GE/N **1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (gemäß § 8 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.
- 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:
  Anlagen der Abstandsklasse V Nr. 79-112, 114-153, Abstandsklasse VI Nr. 154-191, Abstandsklasse VII Nr. 192-212 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
  Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Wohngebäude in den benachbarten Siedlungsbereichen keinen schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  a) Anlagen der Abstandsklasse I bis IV und der Abstandsklasse V Nr. 113 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Bestehende Betriebe haben Bestandschutz.
  b) 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

GI/N1 **1.2 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (gemäß § 9 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
- 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:
  Anlagen der Abstandsklasse V Nr. 79-112, 114-153, Abstandsklasse VI Nr. 154-191, Abstandsklasse VII Nr. 192-212 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
  Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Wohngebäude in den benachbarten Siedlungsbereichen keinen schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  a) Anlagen der Abstandsklasse I bis IV und der Abstandsklasse V Nr. 113 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Bestehende Betriebe haben Bestandschutz.
  b) 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

GI/N2 **1.3 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen (gemäß § 9 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
- 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:
  Anlagen der Abstandsklasse IV Nr. 37-60, 62-78, Abstandsklasse V 79-112, 114-153, Abstandsklasse VI Nr. 154-191, Abstandsklasse VII Nr. 192-212 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
  Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Wohngebäude in den benachbarten Siedlungsbereichen keinen schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  a) Anlagen der Abstandsklasse I bis III und der Abstandsklasse V Nr. 113 der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Bestehende Betriebe haben Bestandschutz.
  b) 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 1,5 **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 1,5

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3

BMZ 6,0 **2.4 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 6,0

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

GH max Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o/a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, aber ausnahmsweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie betriebstechnisch notwendig sind.

3.2 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)

6.1 110 KV-Leitung oberirdisch, vorhanden

6.2 110 kV-Leitung oberirdisch, geplant

6.3 10 kV-Leitung unterirdisch

6.4 Schutzstreifen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

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

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), hier:

a) **Pflanzstreifen an der L 806:** Der Pflanzstreifen an der Bielefelder Straße (L 806) ist blickdicht in einer Mindesthöhe von 1,20 m über Oberkante Fahrbahn herzustellen.

b) **Pflanzstreifen:** Die fest gesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind so auszuführen, dass eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung gewährleistet ist. Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Entlang der "Max-Planck-Straße" sind den fest gesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ein- und Ausfahrten für die jeweiligen Betriebsgrundstücke zulässig.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 N. 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.

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

9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben

9.4 Maßgaben in Meter

9.5 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:
a) **Planbereich nördlich der "Bussemasstraße":** Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 9 m begrenzt, ausnahmsweise ist eine Höhe von maximal 14 m zulässig.

b) **Planbereich südlich der "Bussemasstraße":** Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 15 m begrenzt. Für technische Nebenanlagen untergeordneten Ausmaßes sollen Ausnahmen zugelassen werden.

c) **Planbereich nördlich der "Bussemasstraße":** Für diesen Bereich ist die Errichtung von Luftfahrthindernissen, einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase, bis zu einer Höhe von 119,11 m über NN ohne Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung zulässig.

1.3 Werbeanlagen:
Entlang der Bielefelder Straße (L 806) sind Werbeanlagen im Abstand von 10 m - gemessen vom Fahrbahnrand – unzulässig.

1.4 Eingegrenzter Bereich im Osten des Plangebietes, Überfahrt/Überbauung
a) **Bereich 1:** Innerhalb der fest gesetzten Fläche ist maximal eine Überfahrt/Überbauung mit einer Breite von maximal 10 m zulässig. Die fest gesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich darf hierfür überbaut werden. Ein Verfahren gemäß § 99 LWG ist durch den Bauherren bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Die Überfahrten/Überbauungen dürfen nicht direkt aneinander grenzen.

a) **Bereich 2:** Innerhalb der fest gesetzten Fläche ist maximal eine Überfahrt/Überbauung mit einer Breite von maximal 20 m zulässig. Die fest gesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich darf hierfür überbaut werden. Ein Verfahren gemäß § 99 LWG ist durch den Bauherren bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Die Überfahrten/Überbauungen dürfen nicht direkt aneinander grenzen.

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

2.1 Einfriedungen
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze nördlich der "Von-Liebig-Straße" ist entlang des bestehenden Grabens der fest gesetzte 5 m bzw. 3 m breite nicht überbaubare Bereich von Einfriedungen und Versiegelung frei zu halten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1325 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

57 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 (Tonscherben, 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.