

## 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)

MD1, 3

##### **1.1 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
  - Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, 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

MD2

##### **1.2 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen.

GE/N1

##### **1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausschließlich zugelassen: Betriebe des Werkzeug- und Maschinenbaus sowie sonstige Anlagen mit gleichem oder geringerem Störgrad.

GE/N2

##### **1.4 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausschließlich zugelassen: Lagergebäude und Stellplätze

SO1, 2, 3, 6

##### **1.5 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)**

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig: Großflächige Einzelhandelsbetriebe der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm.
- Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO4, 5

##### **1.6 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)**

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm.
  - Anlagen der Bekleidungsfertigung
- Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO7

##### **1.7 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)**

- Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
  - Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 690 qm zulässig.
  - Anlagen der Bekleidungsfertigung
- Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

SO8

##### **1.8 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)**

- Flächen auf denen max. 4 m breite, aufgeständerte, seitlich offene Überdachungen der Fuß- oder Fahrwege von den Stellplätzen zu den Geschäftseingängen zulässig sind.

SO9

##### **1.9 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)**

- Flächen für nicht überdachte Stellplätze: Zulässig nur zur Bedarfsdeckung des angrenzenden Sondergebietes.

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

GRZ 0,4

**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,4

GFZ 0,8

**2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,8

II

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 2

#### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)**

TH max / TH min-max

a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter gemessen ab Oberkante Hofbefestigung.

FH max

b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Oberkante Hofbefestigung.

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

o

**3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

△

nur Einzelhäuser zulässig



#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

St1

#### 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplatzfläche für die Gaststätte "Deutsches Haus": Die Stellplatzfläche ist durch eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor mindestens 1,20 m hoch von der übrigen Stellplatzfläche zu trennen. Dieser Regelung liegt die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Straßenbaustraßenbegrenzungsträger zugrunde.

St2

Flächen für nicht überdachte Stellplätze

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

##### **5.1 Straßenbegrenzungslinie**



##### **5.2 Straßenverkehrsfläche**



##### **5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg



##### **5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**



##### **5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich**

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



##### **6.1 Flächen für Versorgungsanlagen**



##### **6.2 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)**



##### **7.1 10 KV-Leitung oberirdisch**



##### **7.2 10 KV-Leitung unterirdisch**



##### **7.3 Ruhrgas-Fernleitung**



##### **7.4 Schutzstreifen**

#### 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



**8.1 private Grünflächen**, hier: Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Anpflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen.

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



##### **9.1 Wasserflächen**

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



##### **10.1 Flächen für die Landwirtschaft**



##### **10.2 Wald**

#### 11. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Harsewinkel

#### 12. Die von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



##### **12.1 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier:**

a) Bei Errichtung des Gebäudes auf den Grundstücken Flur 11, Flurstücke 187 und 196 sind Öffnungen in der westlichen Gebäudewand Richtung MD-Gebiet generell unzulässig.

b) Im SO3-Gebiet sind an den Gebäudefronten im Westen und Süden nur geschlossene Wände zulässig. Zur notwendigen Belichtung der Räume sind ausnahmsweise fest verglaste Fenster in den Gebäudefronten im Westen und Süden zulässig. Jeglicher Kfz-Verkehr ist im Grenzbereich zwischen dem SO3-Gebiet und dem angrenzenden MD-Gebiet unzulässig. Die einzige Ausnahme stellt die Nutzung der Feuerwehrzufahrt dar.

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

##### **13.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**



##### **a) Flächenhafte Sichtschutzpflanzung**

Sie ist intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind so durchzuführen, dass eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung gewährleistet ist.

##### **13.2 Erhaltung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**



##### **a) Erhalt der Baumbestände**

Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung: mind. 20 cm in 1 m Höhe.



##### **b) Erhalt der Gehölzstreifen**

Die fest gesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

#### 14. Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften fest gesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (nachrichtliche Übernahmen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

#### 14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



**10.1 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig frei zu halten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



##### **10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



##### **10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben**



##### **10.4 Maßgaben in Meter**



##### **10.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Dachneigung der Hauptkörper gemäß Planeintrag: Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß C.1.1

#### 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 Dachneigung der Hauptkörper für MD:**

a) Für MD gilt: Die Gebäude sind mit geneigten Dächern (mindestens 30 Grad, maximal 52 Grad) und Außenwanddreheln auszubilden. Die Drempelhöhe soll 0,90 m bis 1,20 m, gemessen an der äußeren Wandfläche von Oberkante Fertigdecke bis zur Schnittlinie Wand/Oberkante Sparren, betragen.

b) Für GE und SO gilt: Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5 Grad zulässig. Andere Dachformen und -neigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

###### **1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe:**

In den SO-Gebieten sind Gebäudehöhenbegrenzungen fest gesetzt. Fassaden gestaltende Elemente können ausnahmsweise höher sein.

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

###### **2.1 Bauliche Maßnahmen am Welpelgebach**

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich des Welpelgebaches muss der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers und den baulichen Anlagen mindestens 3 m betragen. Die Böschungen sind von Einfriedungen 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 gehandelt werden.

##### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung erfolgt im Rahmen der Planrealisierung)

1325

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 (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.