

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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S.2557);

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

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

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

GI 1,2

1.1 Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.4 i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind:

- Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortiments 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

BMZ 6,0

2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 6,0

GH max

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

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

Die in der Plankarte festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im gesamten Plangebiet durch untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im betriebsbedingt notwendigen Maß überschritten werden.

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

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



5.1 110 KV-Leitung oberirdisch, vorhanden

Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmasten und von Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen.



5.2 Schutzstreifen - Flächen mit Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen unterhalb von Hochspannungsfreileitungen:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4,00 m erreichen.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von mindestens 10,00 m von jeglicher Bepflanzung frei gehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.1 private Grünflächen

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier:



Fläche, in der Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Rückhaltung bzw. der Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

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:

Kompensationsflächen (gemäß § 1a BauGB): Die fest gesetzten Pflanzgebotflächen sind den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



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



9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder Gestaltungsvorgaben



9.3 Maßgaben in Meter

9.4 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 Abstand Böschungskante:

Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers und den baulichen Anlagen muss mindestens 3 m betragen (§ 97 Abs. 6 Landeswassergesetz NRW). Der Geländestreifen von 3 m Breite ist von Einfriedungen und Bepflanzungen frei zu halten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwerdhandlungen 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

28 Vorhandene Wohnbebauung mit Hausnummer

Nebengebäude

E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

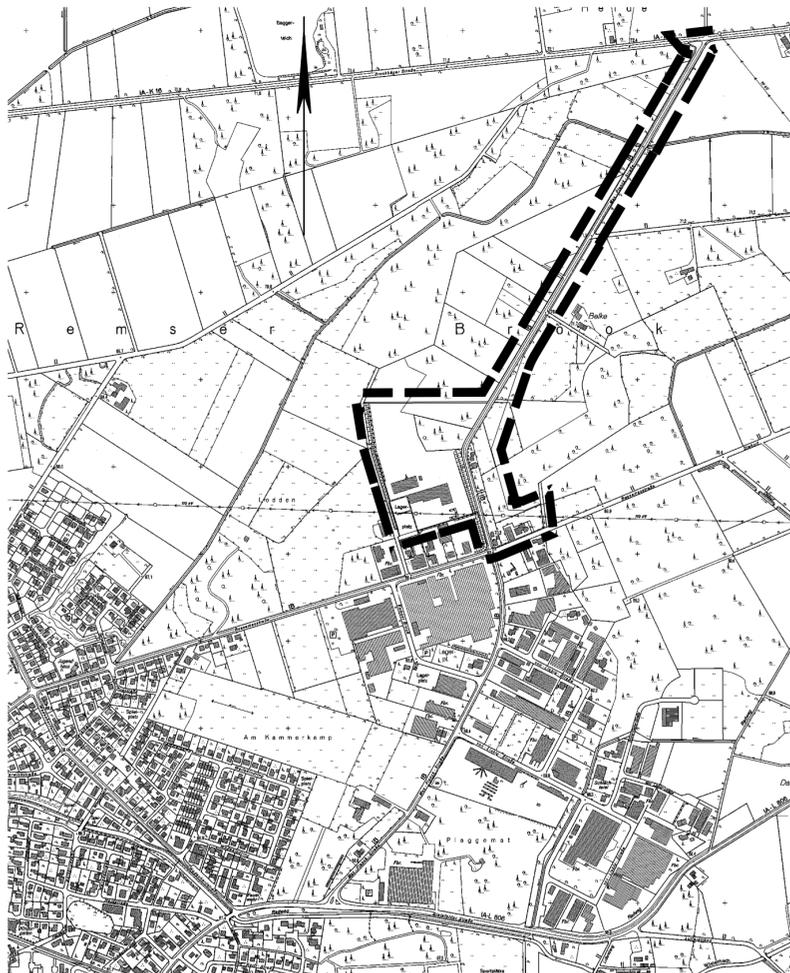
2. Bodendenkmale:

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.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



2. Änderung

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 67

„ Max-Planck-Straße “

Maßstab 1:2000

Stand: 05.03.2012

Spitthöver und
Jungmann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure