

Zeichenerklärung und textuelle 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW S. 729);

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

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.07.1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV.NRW S. 685);

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 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
 - 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 VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
 - Schrottlagerplätze/sonstige Lagerplätze
 - Altmetallhandel, Betriebe mit Containerdiensten einschließlich Containerstellplätze
 - Betriebe mit betriebstypischen Transportvorgängen, lautstarken Arbeiten und Anlagen sowie Ladearbeiten im Freien zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
 - 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
 - Immissionschutz (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO):
Im GE/N1 dürfen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden: tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A), bezogen auf 1 qm Grundstücksfläche.

In dem GE/N1 ist durch die Betriebe sicher zu stellen, dass in dem benachbarten MD keine Geruchs- und Erschütterungsemissionen auftreten, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

GE/N2

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (gemäß § 8 und § 1 Abs.4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ((Anlagen und Anlagenteile), Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen)) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- 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 VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
 - Schrottlagerplätze/sonstige Lagerplätze
 - Altmetallhandel, Betriebe mit Containerdiensten einschließlich Containerstellplätze
 - Betriebe mit betriebstypischen Transportvorgängen, lautstarken Arbeiten und Anlagen sowie Ladearbeiten im Freien zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
 - 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
- Immissionschutz (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO):
Im GE/N2 dürfen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden: tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A), bezogen auf 1 qm Grundstücksfläche.

In dem GE/N2 ist durch die Betriebe sicher zu stellen, dass in dem benachbarten MD keine Geruchs- und Erschütterungsemissionen auftreten, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

MD

1.3 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Zulässigkeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) 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.

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

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

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

2.3 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 Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

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

BMZ 5,0 **2.4 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), Höchstmaß**

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

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

 **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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

a) Fuß- und Radweg

 **4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

a) Ein- und Ausfahrtbereich

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)**

 **5.3 Abwasserpumpwerk**

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

 **6.1 10 KV-Leitung unterirdisch**

 **6.2 Leitung Deutsche Telekom AG**

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

 **7.1 öffentliche Grünflächen**

 **7.2 private Grünflächen**

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

 **8.1 Wasserflächen**

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

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

a) **Private Flächen mit Pflanzgebot:** Zur öffentlichen Verkehrsfläche ("Drillmakersweg") liegende, nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten in einer Tiefe von 1 m als "private Flächen mit Pflanzgebot". Diese Pflanzgebotflächen sind durchgängig, mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtsbereiche, zu bepflanzen. Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich generell unzulässig.

b) **Kompensationsfläche:** Auf je angefangene 150 qm Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der mittleren Größe (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 100 qm von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksfläche sind mindestens 20 qm mit Straucharten (in Gruppen zu mind. 3 Stück/ 60-80 cm hoch) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehende Vegetation auf den fest gesetzten Pflanzgebotflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist, sofern es sich um schützenswerte Bestandteile handelt (z.B. Obstbaumbestände), zu erhalten und ihre charakteristische Gehölzzusammensetzung angepasst weiterzuentwickeln; Pflanzenausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Vorgeschlagene Arten, bei Laubbäumen z.B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, bei Obstbäumen z.B. Apfel, Birne, Kirsche, bei Sträuchern z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe.

9.2 Erhaltung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt der Baumbestände an den Hofstellen

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).

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 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.

 **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 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.

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

10.7 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: Dachneigung der Hauptkörper (Mindestmaß) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: z.B. mind. 15 Grad.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude und Sockelhöhe:

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenendausbau- und Entwässerungsplänen der Stadt Harsewinkel. Sie orientiert sich an den Fahrbahn-/Gehweghöhen an der entsprechenden Grundstücksgrenze der Grundstückszufahrt. Die Längsneigung der Zufahrt beträgt max. 2 %, es sind max. 2 Stufen zulässig. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Gebäude darf max. 0,60 m über der Fahrbahn-/Gehweghöhe liegen.

1.3 Bauweise:

a) Gliederung der gewerblichen Baukörper: Erforderlich ist eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper, mindestens je 10 m durch z.B. Vorbauten, Versprünge, Versatz, Öffnungen, Glasbänder und/oder Materialien wie Trapezblech, Titanzinblech

b) Fassaden: Fassaden generell weiß und das gesamte Spektrum der Grautöne, wenn Verblendmauerwerk dann Farbe "rot" bis "rotbraun", ungesandet

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Stellplätze/Versiegelung

a) Eine Flächenversiegelung der eigentlichen Stellplatzflächen und Fußwege durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ist unzulässig. Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Zulässig sind: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Fugenpflaster mit einer mind. 1,5 cm breiten Fuge. Auf Stellplatzflächen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Reparatur- und Unfallfahrzeugen ist unzulässig.

b) Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Reservflächen, ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen, nicht pflegebedürftigen Initialvegetation zu begrünen (Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden o.ä.).

2.2 Fassadenbegrünung

Zur freien Landschaft orientierte Fassadenflächen sind vollflächig zu begrünen, soweit betriebstechnische Gründe nicht entgegen stehen. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in 5 Jahren abgeschlossen ist.

Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse auszuwählen, z.B. Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite, selbstklimmender Wein auf den besonnten Seiten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwerhandlungen 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

 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

 Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

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.

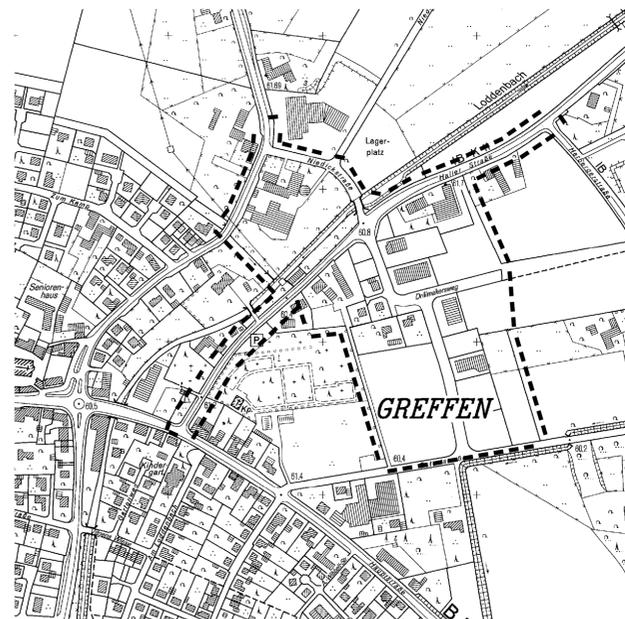
4. Dachbegrünung:

Es wird empfohlen, bei Flachdächern eine Dachbegrünung vorzunehmen.

5. Dacheindeckung:

Es wird empfohlen, die Dacheindeckung in Anpassung an die ortsüblichen Materialien in der Farbe "rot-rotbraun" zu wählen.

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 52

„Haller Straße“ – 3. Änderung

Maßstab 1:1000

Stand: 05.10.2012

Spithöver und
Jungemann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure