

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 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S.259);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Gle	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Industriegebiet Gle (§ 9 BauNVO), eingeschränkt und gegliedert gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO nach Abstandslerlass NRW (MBl. 1998, S. 744, Anhang 1 <i>Abstandsliste</i>), siehe D.1.1
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier: 0,8
GH_{max.} ... m ü.NN	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
	private Verkehrsfläche, hier: Anbindung an B 64
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der DB-Eisenbahnstrecke
	5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) Entwicklungsziel: - Verlegung des Bach-/Grabenlaufes - Wirtschaftsweg
	Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: - Standortheimische Bäume im Pflanzstreifen, hier: Säuleneichen - Heckenpflanzung, hier: Baumhecke, mind. 3-reihig
	Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b), hier: - Erhalt der Eichen Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920). Abgängiger Bestand ist gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.
	6. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9(1) BauGB Neue Bachverrohrung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung der Nutzungsgliederung und Nutzungsmaße innerhalb des Industriegebietes Gle sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Maßangaben in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter im Bebauungsplan Nr. 252

	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Höhenpunkte in m ü. NN (ÖbVI Schleifenbaum, Stand 12/04)
	Eingemessene Einzelbäume (ÖbVI Schleifenbaum, Juni 2005)
	Gabionenwand (Dipl.-Ing. D.Fecke, Landschaftsarchitektin, Stand 08/05)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**
- 1.1 Industriegebiet Gle (§ 9 BauNVO), wie folgt eingeschränkt und gegliedert gem. § 1(4) Nr. 2 BauNVO nach Abstandserlass NRW (MBl. 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*):**
- **Teilfläche 1:** unzulässig sind Betriebe und Anlagen der *Abstandsklassen I bis VI* (lfd. Nr. 1 bis 191 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 - **Teilflächen 2 und 3:** unzulässig sind Betriebe und Anlagen der *Abstandsklassen I bis V* (lfd. Nr. 1 bis 153 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 - **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB in den Teilflächen 1-3:** Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
 - **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für die Teilfläche 3:** Anlagen der Abstandsklasse IV können ggf. auch als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch bauliche Maßnahmen entlang der B 64 nachweislich auf den zwei Abstandsklassen niedrigeren Störgrad reduziert werden können.
- 1.2 Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO:** Im Gle sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.
- 1.3 Ausschluss von Betriebswohnungen gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO:** Im Gle sind die gemäß § 9(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ausgeschlossen, also auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB u. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Abschluss) in Meter über NN.**
Als oberster Abschluss (maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
- 2.2 Höhenmaße und Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO:** Für untergeordnete Dachaufbauten und technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlhallen etc. und Siloanlagen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ggf. als Ausnahme zugelassen werden.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Maßnahmen und Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20/25 BauGB:** Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzstreifen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge, Trassen für Regenwasserableitung und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB), hier:

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier: Flächen mit Entwicklungsziel: naturnah gestalteter Bach-/Grabenlauf.

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

- Anpflanzung und fachgerechte Pflege **standortheimischer Bäume, hier Säuleneichen** gemäß Planeintrag: Stammumfang mindestens 16-18 cm, Pflanzabstand max. 12 m; Ausfälle und natürliche Abgänge sind zu ersetzen.
- Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, mindestens 3-reihige Baumhecke.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung:** Dachform und Dachneigungen allgemein freigestellt.
- 1.2 Die Dachgestaltung** wird allgemein freigestellt. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden ausdrücklich empfohlen.
- 1.3 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbaukörpern (d.h. Fassaden, die straßenseitig oder von außerhalb des Gebietes gesehen werden können) sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.
- 1.4 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
Hinweis: Entlang der Bundesstraße 64 sind gemäß § 9(6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) **Werbeanlagen** in einem Abstand von 20 m - gemessen vom Fahrbandrand - unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung der Straßen.NRW., Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ist somit auch weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet ebenfalls nicht von der Einhaltung der o.g. straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

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

- 2.1 Einfriedungen** als Zäune sind bis zu 2,5 m Höhe zulässig.
- 2.2 Entlang der DB-Eisenbahnstrecke** ist im Bereich des Betriebsgrundstückes in einem Abstand von mind. 4,5 m zur Grenze des Bahngrundstückes eine **Einfriedung als Gabionenwand** bis zu 3,5 m Höhe zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften:

- 3.1** Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- 3.2** Zuwiderhandlungen gegen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten:
Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3. DB-Eisenbahn:

- Von dem an die Eisenbahn angrenzenden Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf das Bahngelände abgeleitet werden.
- An der Grenze angeplanter Aufwuchs ist so zurückzuschneiden, dass der Lichtraum der Bahn und Signalsichten gewahrt bleiben.

Von der Bahn gehen betriebliche Emissionen (insb. auch nachts) wie das Pfeifen an benachbarten Bahnübergängen und Bodenerschütterungen aus. Ansprüche oder Forderungen nach Entschädigung seitens des Anliegers oder seines Rechtsnachfolgers werden ausgeschlossen.

4. Ökologische Belange:
Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden. Zur Bepflanzung sollten weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden.
Reserveflächen und zeitweise Betriebsbrachen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.Ä. vorgehalten werden.

5. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

Bäume I. Ordnung, Auswahl:	Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:
Esche	Eberesche
Sand-Birke	Sorbus aucuparia
Stiel-Eiche	Acer campestre
Walnuß	Quercus robur
Winterlinde	Juglans regia
	Tilia cordata
	Vogelkirsche
	Prunus padus
	Prunus avium
Sträucher, Auswahl:	
Beerenobst div.	Schlehe
Brombeere	Rubus fruticosus
Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
	Schw. Holunder
	Gem. Schneeball
	Weißdorn
Gehölze für Einfriedungen, z.B.:	
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Hainbuche	Carpinus betulus
	Liguster
	Rot-Buche
	Weißdorn
	Ligustrum vulgare
	Fagus sylvatica
	Crataegus monog.
Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:	
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
	Kletterhortensie
	Knöterich
	Wilder Wein
	Hydrangea petiolaris
	Polygonum aubertii
	Parthenocissus tricusp.

GEMEINDE HERZEBROCK - CLARHOLZ:
Bebauungsplan Nr. 252
„Gewerbegebiet Craemer - Erweiterung“



Gemarkung Herzebrock, Flur 33, 34 Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 116 cm x 72 cm Nord

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung R. Nagelmann und D. Tischmann Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29	Satzung November 2005 Gez.: Pr Bearb.: Na/Be
--	---