

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

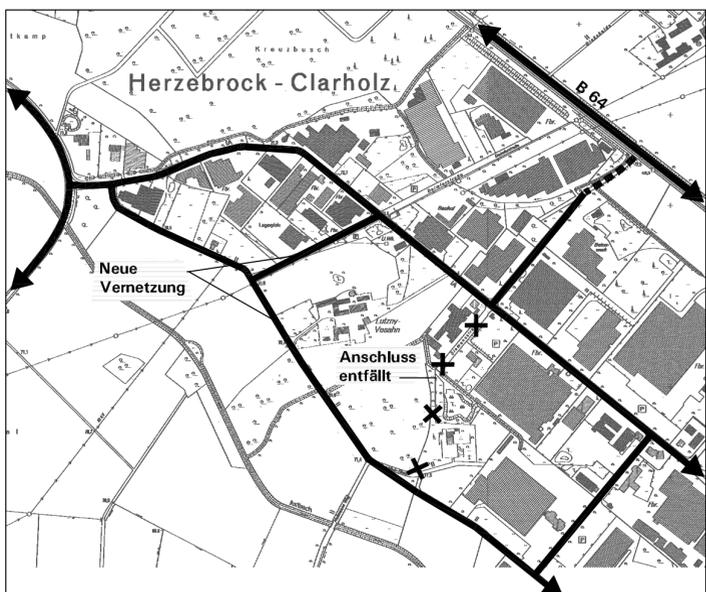
Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2004 (GV.NRW S. 259);
- Landeswassergesetz (LWG NRW)**: Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

<b>GI</b>	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO</b></p> <p>Die gemäß § 9(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen dem Industriebetrieb zugeordnet sein und sich in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Wohnungen sind in die Kubatur der Betriebsgebäude baulich zu integrieren.</p> <p><b>1.2 In dem GI-Gebiet sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO jeweils unzulässig:</b></p> <p>a) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher Ausgenommen sind i.d. des § 9 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Großhandelsbetriebe</li> <li>Betriebsbezogener Einzelhandel untergeordneter Größe: Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben sind allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Im Industriegebiet GI wird für den betriebsbezogenen Einzelhandel eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> zugelassen.</li> </ol> <p>b) Tankstellen</p> <p>c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>d) Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Swinger- und Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.).</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier: 0,8</b></p> <p><b>2.2 Baumassenzahl BMZ (§§ 16, 21 BauNVO), hier: 9,0</b></p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) jeweils in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der Erschließungsstraße sowie der ehemaligen Erschließungsstraße</b></p> <p>Berechnung der Bezugshöhe: Mittelwert der Grundstücksendpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/Gehweg) der Straße die zur Erschließung bestimmt ist oder war (Siemensstraße).</p> <p><b>2.3.1 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt, gemäß (§§ 16(3), 18(1) BauNVO)</b> Als oberer Abschluss (= max. zul. Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen wie Schornsteine, Spänebunker etc. zugelassen werden.</p> <p><b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)</b></p> <p><b>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):</b></p> <p>a) <b>abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO:</b> Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude mehr als 50 m betragen.</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</b></p> <p>— durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,          — nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</b></p> <p><b>4.1 Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><b>4.2 Straßenverkehrsfläche</b></p> <p><b>5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)</b></p> <p><b>5.1 Graben (namenlos)</b></p> <p><b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</b></p> <p><b>6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p><b>7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b></p> <p><b>7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Gemeinde (§ 9 (1) 21 BauGB)</b></p> <p><b>7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)</b></p> <p><b>7.3 aufgehobene Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 204 und 208</b></p> <p><b>7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b></p> <p><b>7.4 Sichtfelder</b> sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p> <p><b>7.6 Maßangaben in Meter</b></p> <p><b>7.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)</b></p> <p><b>7.8 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB), hier:</b></p> <p>Erdgashochdruckleitung          110 / 380 kV - Hochspannungsfreileitung</p> <p><b>7.9 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248):</b> Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen kann im Plangebiet auf Grund hoher Grundwasserstände nicht vor Ort versickert werden. Die Einleitung erfolgt in das vorhandene, südlich an das Plangebiet angrenzende Regenrückhaltebecken. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt in einen namenlosen Vorfluter eingeleitet, der schließlich in den weiter südlich verlaufenden Axtbach mündet.</p>
-----------	--

## Übersicht zukünftiges Erschließungssystem



## C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW 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:** Zulässig sind Flachdach, Pultdach, Satteldach, Zelt Dach oder Sheddach. Dachneigungen sind allgemein freigestellt.

**1.2 Die Dachgestaltung** ist allgemein freigestellt. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

**Empfehlung:** Bei Flachdächern mit einer Größe von mehr als 500 m<sup>2</sup> sollte - bei entsprechender statischer Eignung - eine extensive Begrünung vorgenommen werden.

**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 Gestaltungsrichtlinien für Werbeanlagen:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
- An Gebädefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
- An Masten bzw. Seilen errichtete Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.

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

#### 2.1 Stellplatzanlagen und Feuerwehrumfahrten:

- Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite ≥ 1 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
- Je angefangene 4 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang ≥ 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.
- Feuerwehnumfahrten, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.ä. zu gestalten.

**2.2 Einfriedungen** sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig; diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-reihig geschlossen durch Gehölze straßen-/ wegeseitig vorzupflanzen.

**2.3 Gestaltung, Begrünung, Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke** Die nicht überbauten Grundstücksflächen unter Verwendung standortheimischer Gehölze zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf je angefangene 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch als Grünfläche angelegten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit 12-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

### 3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

#### 3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

- Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Reserveflächen und zeitweise Betriebsbrachen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorgehalten werden.
- In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Werbeanlagen oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- Zu widerhandlungen gegen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

## D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Flurgrenze
	vorhandene Gebäude

## E. 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen -, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**2. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche ist ein Autohandelsbetrieb mit eigener Werkstatt ansässig. Wird diese Nutzung aufgegeben, so ist vor einer Nachnutzung der Fläche eine Bodenuntersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten / Bodenverunreinigungen durchzuführen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

## GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ BEBAUUNGSPLAN NR. 258 „INDUSTRIEZENTRUM V“

