

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 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. 12.12.2006 (GV.NRW 2006, S. 615)
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

GE	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)												
GE ^{N1}	1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO												
GE ^{N2}	1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, hier: eingeschränktes Gewerbegebiet, gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN1) sind nur solche Betriebe, Betriebsteile, Anlagen zulässig, deren Betriebsabläufe i. S. des § 6 BauNVO <i>das Wohnen nicht wesentlich stören</i> . 1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, hier: eingeschränktes Gewerbegebiet, gegliedert gemäß § 1(9) BauNVO Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN2) sind nur die betriebsgebundenen, bestehenden Wohnnutzungen gemäß § 8(3) Zif.1 BauNVO zulässig. 1.4 In den GE/GEN-Gebieten sind gemäß § 1 (6, 9) BauNVO jeweils unzulässig: a) Einzelhandelsbetriebe b) Vergnügungsstätten c) Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Swinger- und Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.). 1.5 Gliederung der GE-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier: Gliederung durch: a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP), b) Abstandsliste gemäß Abstandserlass NRW hinsichtlich abstandsbestimmender Emissionen wie Gerüche, Staub, Erschütterungen etc. zu a) Gliederung durch IFSP In allen Teilflächen der GE und GEN sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die jeweils festgesetzten <i>immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel</i> (IFSP in dB(A) je m² Betriebsgrundstück) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück nicht überschreitet (siehe auch E. Sonstige Hinweise, Punkt 4): <table><tr><th>Teilgebiet</th><th>IFSP tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr)</th></tr><tr><td>- Fläche A:</td><td>IFSP 64 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts</td></tr><tr><td>- Fläche B:</td><td>IFSP 64 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts</td></tr><tr><td>- Fläche C:</td><td>IFSP 64 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts</td></tr><tr><td>- Fläche D:</td><td>IFSP 73 dB(A)/m² tags und 56 dB(A)/m² nachts</td></tr><tr><td>- Fläche E:</td><td>IFSP 73 dB(A)/m² tags und 59 dB(A)/m² nachts</td></tr></table> Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (<i>Kappungsgrenze</i>): Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet. Grundlagen und Definition IFSP: siehe Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2006. zu b) ergänzende Gliederung gemäß Abstandserlass NRW (Fassung vom 02.04.1998, MBl. 1988, S. 744 mit Anhang <i>Abstandsliste</i>), Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß a) IFSP-Gliederung: GE ¹ Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten GE ² /GE ² * sowie GE ^{N1} Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.	Teilgebiet	IFSP tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr)	- Fläche A:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts	- Fläche B:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts	- Fläche C:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts	- Fläche D:	IFSP 73 dB(A)/m² tags und 56 dB(A)/m² nachts	- Fläche E:	IFSP 73 dB(A)/m² tags und 59 dB(A)/m² nachts
Teilgebiet	IFSP tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr)												
- Fläche A:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts												
- Fläche B:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts												
- Fläche C:	IFSP 64 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts												
- Fläche D:	IFSP 73 dB(A)/m² tags und 56 dB(A)/m² nachts												
- Fläche E:	IFSP 73 dB(A)/m² tags und 59 dB(A)/m² nachts												
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)												
GFZ 2,4	2.1 Grundflächenzahl GRZ, max. (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,8												
GHmax. ... m	2.2 Geschossflächenzahl GFZ, max. (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 2,4												
THmax. ... m	2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16,18 BauNVO) jeweils in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss												
FHmax. ... m	2.3.1 Maximale Gebäudehöhe im GE und GEN ¹ in Meter über Bezugspunkt, unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit höherer Gewerbekamine und Silos (§§ 16, 18 BauNVO). Als oberer Abschluss (= max. zulässige 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 oder sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen zugelassen werden.												
	2.3.2 Hochregallager sind nur im GE bis zu einer Höhe von 25,0 m über Bezugspunkt zulässig; im GE ² * und GEN ¹ sind Hochregallager unzulässig, zur Straße <i>Am Hanewinkel</i> ist ein Mindestabstand von 40,0 m einzuhalten. Hinweis: Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll die Anzahl der Hochregallager auf maximal drei festgelegt werden, wobei ein Hochregallager max. eine Grundfläche von 30 m x 70 m haben darf, zwei weitere nur eine Grundfläche von max. 30 m x 50 m haben dürfen.												
	2.3.3 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter im GEN ² (= Oberkante First)												
	2.3.4 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter im GEN ² (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)												
	3. Bauweise; Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)												
	3.1 offene Bauweise												
	3.2 abweichende Bauweise: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude und -gruppen darf jedoch bis zu 250 m betragen.												
	3.3 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche												
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)												
	4.1 Straßenbegrenzungslinie												
	4.2 Straßenverkehrsfläche												
	4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt												
	4.4 Zu- und Abfahrt, von der festgesetzten Zu- und Abfahrt kann bis zu 10 m abgewichen werden.												
	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)												
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Park mit Teich und Reitanlagen												
	geschlossene Gebietsabpflanzung (standortheimische Laubgehölze; Pflanzabstand, Artenwahl etc. siehe Eingriffsbilanzierung)												
	6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)												
	7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)												
	Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie Heckenpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zur freien Landschaft hin (Pflanzabstand, Artenwahl etc. siehe Eingriffsbilanzierung)												

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) (vgl. auch Artenvorschläge unter E. Sonstige Hinweise):

8.1 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: geschlossene Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzabstand ca. 1,0 - 1,5 m, Artenwahl siehe Eingriffsbilanzierung).

3-reihige Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9.3 Maßangaben in Meter

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen im GE und GEN¹ Gebiet (§ 86 (1) Nr. 1 BauO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdach, Pultdach, Satteldach, Zeltdach oder Sheddach. Dachneigungen sind allgemein freigestellt.
- 1.2 Die Dachgestaltung ist allgemein freigestellt. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils zulässig und 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.
2. Gestaltung baulicher Anlagen im GEN² Gebiet (§ 86(1) Nr. 1 BauO)
- 2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper
Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD), Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 30°- 48°.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
- 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
d) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer ab 18° Dachneigung Tonziegel oder Bondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
- 2.3 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 2.1 und 2.2 zugelassen werden.

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

- 3.1 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 straßenseitig vorzupflanzen.

4. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

- 4.1 Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden, zur Bepflanzung sollten möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden.
- 4.2 Reserveflächen und zeitweise Betriebsbrachen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorgehalten werden.
- 4.3 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- 4.4 Zuwiderhandlungen 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 Grabenparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW 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. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241 /85-2740) umgehend zu benachrichtigen.
3. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze (Vorschlag)
- Bäume I. Ordnung, Auswahl:

Esche	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

- Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

- Sträucher, Auswahl:

Beerenobst div.	Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Weißdorn	Crataegus monog.

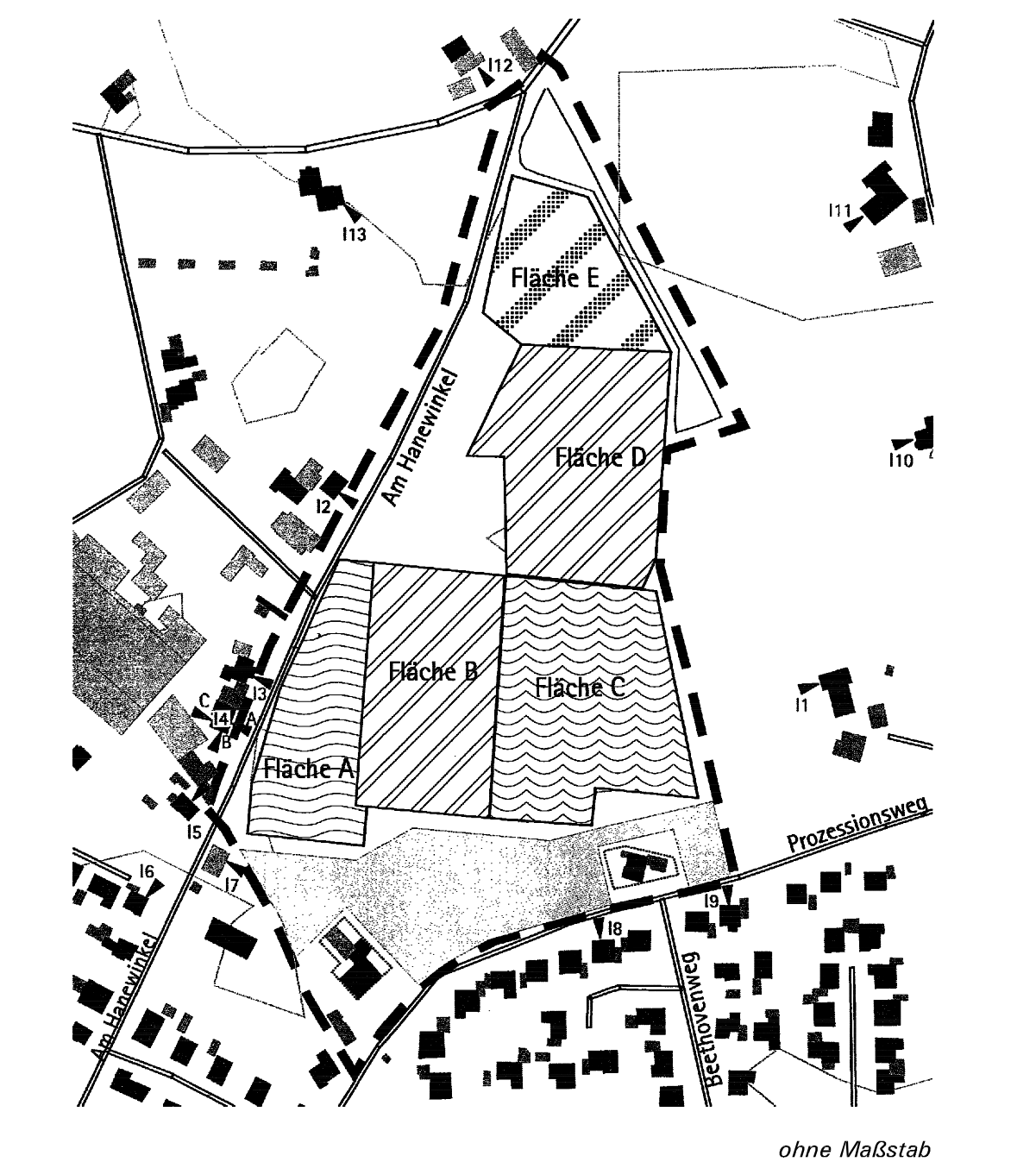
- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens	Liguster	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monog.

- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.

4. Lageplan - Vorschlag zur Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP)
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Anlage 6)



GEMEINDE HERZEBROCK - CLARHOLZ :
Bebauungsplan Nr. 257
„Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“

Gemarkung Clarholz, Flur 18
Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 116 cm x 85 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

Planungsstand:
Satzung Juni 2007
Gez.: Pr / TBe
Bearb.: Na / TBe