

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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

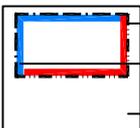
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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

	<p><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)</p>
<p>GRZ 0,8</p>	<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8, siehe textliche Festsetzung D.2.3</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 16, § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1 und D.2.2:</p> <p>Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss) - Höchstmaß, z.B. 13,0 m</p>
<p>GHmax. 13,0 m</p>	<p><u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Bauweise (§ 22 BauNVO): - Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</p>
<p>a</p> 	<p>= durch Baulinien umgrenzter Bereich = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>



4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

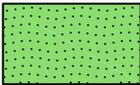
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)



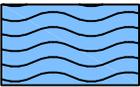
Regenwasserrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen

7. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)



Fläche für die Wasserwirtschaft (neue, offene Führung des Bachs Jordan mit Böschungsbereichen)

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)



Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung D.4.1)

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig ist jeweils ausschließlich:

SD, FD

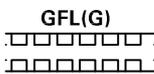
- SD, FD

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

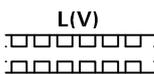
Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)



Mit **Geh- und Fahr- und Leitungsrechten** zur Unterhaltung des verrohrt geführten Bachs Jordan sowie des verrohrten namenlosen Gewässers entlang der Straße Heitkamp zugunsten der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie des Trägers der Gewässerunterhaltung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Mit **Leitungs- und Betretungsrechten** zur Unterhaltung zugunsten des Trägers der Stromversorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße



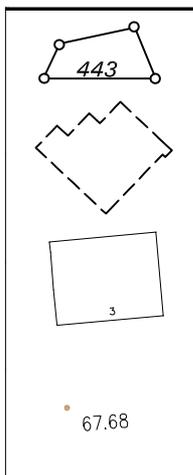
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)



↗ 5 ↘

Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Geplante Gebäude

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Wiemes, August 2013

D. Textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Gewerbegebiet GE1-GE2 sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig:

- a) **Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.).
- b) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke.**
- c) **Verkaufsstätten des Einzelhandels**, ausgenommen sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe.

c1) Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB:

Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf bei Einhaltung eines Abstands von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen um höchstens 5,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen) überschritten werden.

2.2 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg gemessen senkrecht gegenüber den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Paul-Rippert-Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückssseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die in rückwärtiger Lage angestrebte Bebauung.

2.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 m durch versiegelte Freiflächen kann bis zu einer **Gesamt-GRZ von höchstens 1,0** im **GE1** als Ausnahme zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

3.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23(5) BauNVO): Carports (überdachte Stellplätze), oberirdische Garagen sowie Nebengebäude und das Lagern von Paletten und sonstigen Materialien sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von **standortgerechten, heimischen Laubbäumen, hier Säulenbuchen**: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe. Von den Standorten kann aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1. Unzulässig sind Werbeanlagen

- a) in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grel= in Anlehnung an das RAL-Farbre-gister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben),
- b) an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o.ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,5 m.

- 1.2 Werbeanlagen sind gemäß § 86(2) Nr. 1 BauO NRW **genehmigungspflichtig**.

2. Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 **Einfriedungen** müssen mindestens 1,5 m Abstand zu Straßenbegrenzungslinien halten und sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als Zäune zulässig. Zäune sind straßenseitig mindestens 2-reihig geschlossen durch standortgerechte Gehölze vorzupflanzen.

Vorschläge für Laubhecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten

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

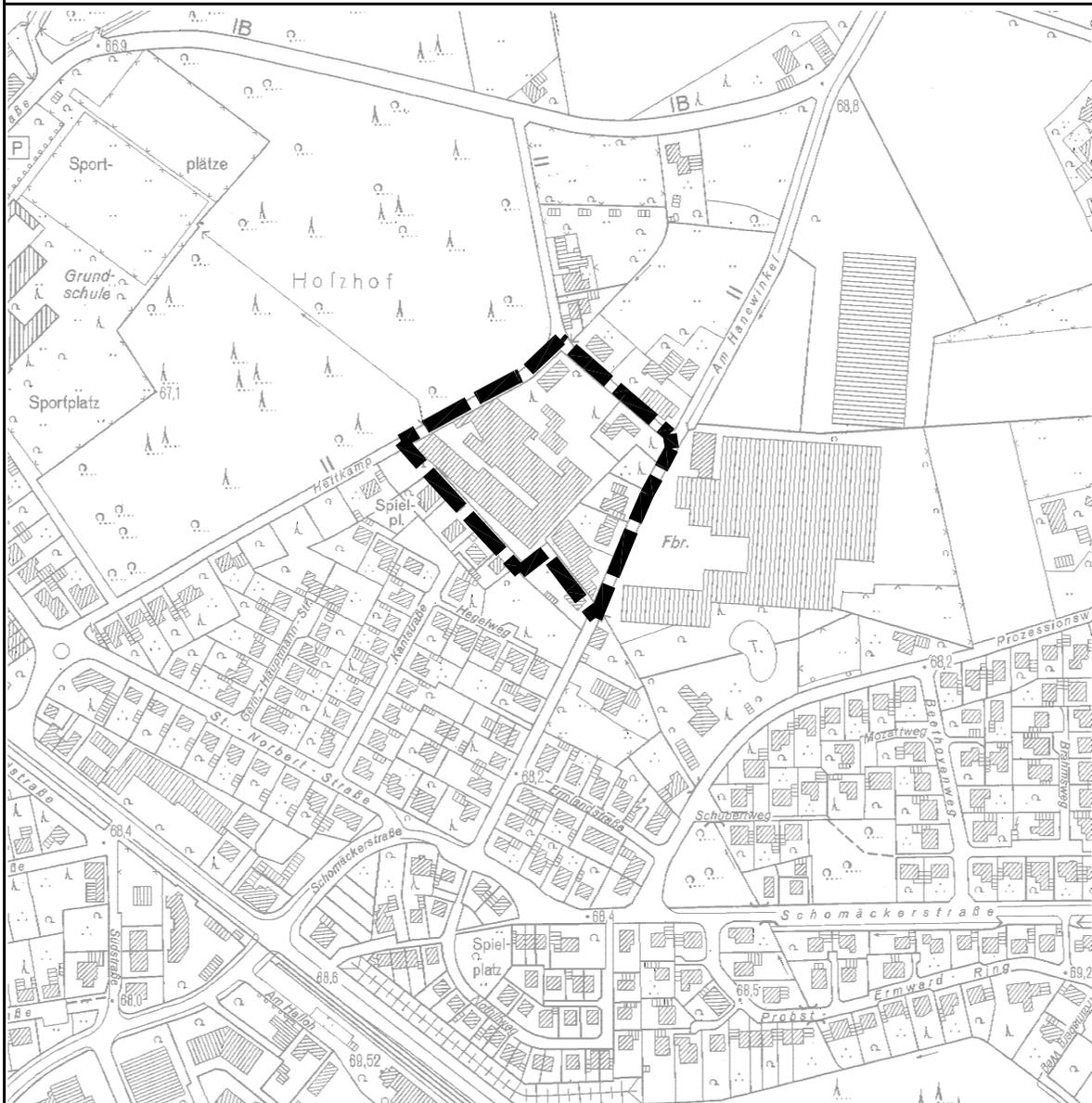
3. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 264

„RIPPERT-ERWEITERUNG II“



Gemarkung Clarholz, Flur 18

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 103 cm x 72 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Mai 2014

Gez.: Pr

Bearb.: Sc, We