

# 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

**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);

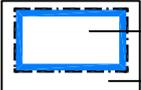
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

**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);

**Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

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

	<p><b><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> <p>Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1</p>
<p>GRZ 0,8</p>	<p><b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> <p><b>Grundflächenzahl GRZ</b> (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8</p> <p><b>Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt</b> (§ 16, § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:</p> <p>Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss) - Höchstmaß, hier 9,5 m</p> <p>Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen mit einer Höhe von 74,03 m über NHN</p>
<p>GHmax. 9,5 m</p>	
<p>74.03 </p>	
<p><b>a</b></p>	<p><b><u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></b></p> <p><b>Bauweise (§ 22 BauNVO):</b></p> <p>- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1</p> <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</b></p> <p> = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>

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



**Straßenbegrenzungslinie**



**Straßenverkehrsflächen**



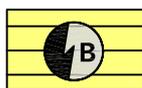
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- Fuß- und Radweg, öffentlich



**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

#### 5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)



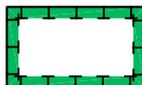
**Steuerungsanlage der Deutschen Bahn AG**, siehe ergänzend textliche Festsetzung E.3.4

#### 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Eingrünung

#### 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)



Entwicklung von Extensivgrünland, siehe textliche Festsetzung D.4.1

#### 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



- Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1



- Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.2



- Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume, siehe textliche Festsetzung D.5.3

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

DN 0°- 34°

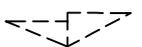
**Dachneigung der Hauptbaukörper**, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1:

- Dachneigung 0° - 34°



**Begrünung der Steuerungsanlage der Deutschen Bahn AG mit Kletterpflanzen**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.4

#### 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-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

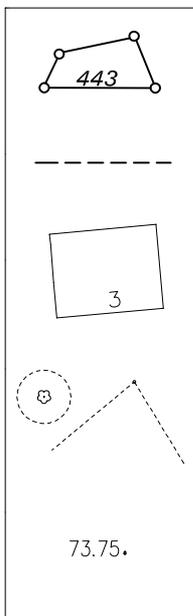


**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9(7) BauGB)

↔ 5 →

**Maßangaben in Meter**, z.B. 5,0 m

### **C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Baumstandorte und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Wiemes, August 2013

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

## D. Textliche Festsetzung dieser VI. Änderung gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

#### **1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO) gilt:**

**Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659):**

Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste** zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

#### **1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN 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) **Verkaufsstätten des Einzelhandels**, ausgenommen sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe.

b1) 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.*

c) **Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind.

d.1) Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind**, zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

#### **1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO gilt:**

**Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** können nach § 8(3) Nr. 1 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie baulich und räumlich in die Betriebsgebäude einbezogen werden bzw. baulich unmittelbar an diese angeschlossen werden.

Die Anforderungen des § 8(3) Nr. 1 BauNVO der räumlich-funktionalen Zuordnung zum Gewerbebetrieb und der Unterordnung in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Gewerbebetrieb sind einzuhalten.

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

**2.1 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** darf um höchstens 5,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen) überschritten 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 Nebenanlagen für das Lagern von Paletten und losen Materialien sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

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

**4.1** Innerhalb der eigenständigen **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gilt:

**Entwicklungsziel:** Extensivgrünland

**Maßnahme:** Einsaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung. Zum Erhalt und zur Pflege des Extensivgrünlands ist dieses maximal 2x jährlich zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

### 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

**5.1** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer **Schnitthecke**: mindestens einreihige, höchstens 1,0 m hohe geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Es ist ausschließlich folgende Art zu verwenden: Hainbuche.

Pflanzqualität der Sträucher: 2xv

**5.2** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens fünfreihige, frei wachsende **Wildstrauchhecke** mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche. Standortgerechter, heimischer Gehölzbestand kann erhalten und angerechnet werden.

Pflanzqualität der Sträucher: 2xv

**5.3** 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.

**5.4** Die festgesetzten **Gehölze und sonstigen Bepflanzungen** sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**

**1.1 Dachneigung** gemäß Planeintrag. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden ausdrücklich empfohlen.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

**Straßenbegleitende Außenfassaden von Hallenbauten** sind mindestens alle 30,0 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Einschnitte, Glasbänder, Materialwechsel.

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

#### **2.1. Unzulässig sind Werbeanlagen**

- a) in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell= in Anlehnung an das RAL-Farbreigister 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.

**2.2** Von Gebäudeecken müssen **Werbeanlagen** einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Die Länge der **Werbeanlagen** sowie **Einzelbuchstaben und Schriftzüge** dürfen, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb des Firstes bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand) sind unzulässig.

Je Baugrundstück ist nur eine **frei stehende Werbeanlage** mit einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

### **3. Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**

**3.1** Die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen liegende **Vorzone** ist, sofern keine Bepflanzung festgesetzt ist, in einer Breite von mindestens 1,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Vorzone kann durch Zufahrten auf maximal 12,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

**3.2 Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen erst hinter der mindestens 1,5 m breiten begrünten Vorzone in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Innerhalb dieser sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Abweichend kann bei mindestens 2-reihiger geschlossener Vorpflanzung durch standortgerechte Gehölze auch zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Als Einfriedung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdom, Liguster.*

**3.3** Auf **Stellplatzanlagen** ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm im Pflanzbeet fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume (siehe D.5) sind anzurechnen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**3.4** Die **Außenfassade der Steuerungsanlage** der Deutschen Bahn AG ist gemäß Planeintrag mit standortgerechten, heimischen Kletterpflanzen in einem Abstand von einer Pflanze je 1qm Wand zu begrünen.

### **4. 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. Regenwassernutzung**

Wird im Plangebiet zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Regenwassernutzungsanlage eingebaut, deren Wasser als Brauchwasser in den Gebäuden (Toilettenspülung, Waschmaschine) genutzt werden soll, ist dies der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sind zu beachten.

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. Kampfmittel**

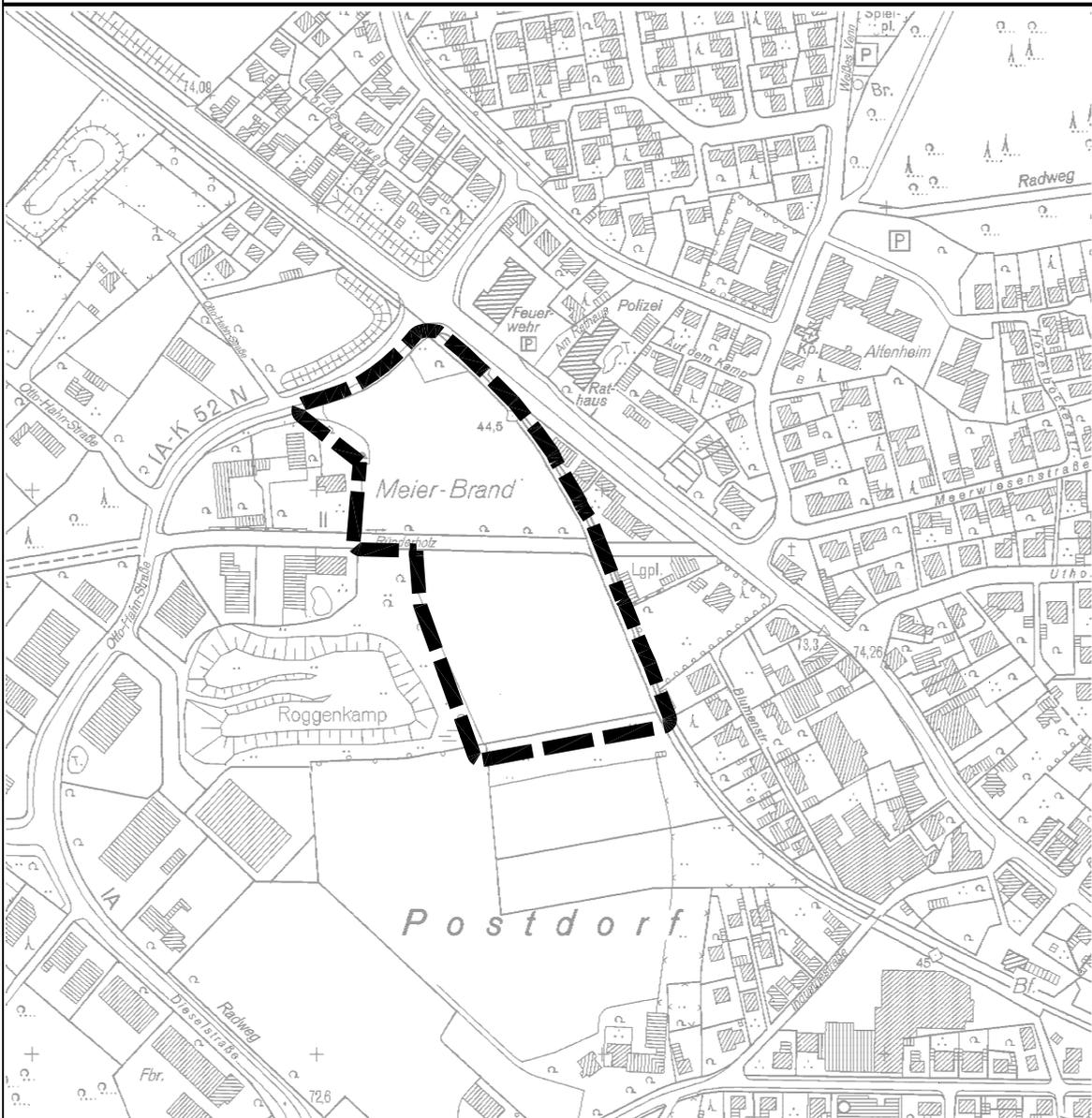
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

Die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 240. Mit Inkrafttreten der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240 und seiner rechtskräftigen Änderungen** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

# GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 240

### „GEWERBEGEBIET HERZEBROCK“ - VI. ÄNDERUNG



Gemarkung Herzebrock, Flur 36, 37

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 103 cm x 75 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

**April 2015**

Gez.: Pr  
Bearb.: Sc, We