



**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen**

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2144), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).  
 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439).  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) : § 51a LWG vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).  
 Gemeinderordnung (GO NRW) : in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GV NRW S. 245).

Hinweis:  
 Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86(4) BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen (ortsbildliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 44 BauO NRW und können als solche geahndet werden.

**B. Planzeichen und Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 11 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
 Die Betriebswohnungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind, sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.  
 12 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 1(4) BauNVO:  
 Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 Wannen wie bei 11. Wohnen ist erst möglich, sobald die geruchsrelevante Tierhaltung (vgl. 8.1) aufgegeben wird.  
 13 Gewerbegebiete allgemein:  
 Gemäß § 1 Abs. 3 und 9 der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
 Ausgenommen ist der Verkauf von Waren die von einem im Bebauungsplan-gebiet anlässlich Betrieb hergestellt werden (sogenannter Fabrikverkauf).  
 Dies gilt für 11 GE und 12 GE/N.  
 14 Flächen für die Landwirtschaft
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 0,8 21 Grundflächenzahl GRZ Höchstmaß (8/19 BauNVO)  
 1,6 22 Geschossflächenzahl GFZ Höchstmaß (8/20 BauNVO)  
 II 23 Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß (8/20 BauNVO)  
 24 Höhe der baulichen Anlage (8/19 BauNVO über Bezugshöhe:  
 Oberkante Fahrbahn/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.  
 Berechnung Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (DK-Fahrbahn/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die höhere Grundstücksseite, bei Ausrandungen ist der mittlere Punkt festzulegen.  
 Hmax...m maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter (oberster Dachabschluss). Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder ähnliche betriebsbedingten Anlagen zugelassen werden.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 31 Bauweise (8/22 BauNVO)  
 o offene Bauweise  
 32 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO  
 Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12, 14. BauGB)**  
 61 a. Geschlossene, dichte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Strüchern. Davon 50 % immergrüne Gehölze.  
 b. Baumreihenpflanzung in süd- und südöstlicher Richtung zur freien Landschaft hin. Heimische Artenwahl wie z.B. Stieleiche (Pflanzabstand 10-12 m) oder Eibereich oder Sandbirke (Pflanzabstand 7-10 m). Die Baumreihe kann mit heimischen Heckengehölzen kombiniert werden.  
 62 Geschützter Landschaftsbestandteil  
 Landschaftsplan Nr.1 "Sennlandschaft" Nr. 24.36 (LB)
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 71 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (8/19 Nr. 21 BauGB), hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RWE Net.  
 72 Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Helleforthstraße-Teilplan Ost"  
 73 Änderungsbereich
- 7.5** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.  
 7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung der Nutzungsmatrix innerhalb eines Baugebietes.  
 7.7 Festsetzungen gem. § 51(a) LWG (V.m. § 9(4) BauGB):  
 Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist - sofern es als unverschmutzt oder gering verschmutzt angesehen werden kann - auf den Baugrundstücken über Bäumen mit mindestens 20cm bebaubarer Bodenzone zu versickern. In Abstimmung mit der Stadt sind ggf. Notüberläufe in das öffentliche Netz vorzusehen.  
 8. Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB  
 Kennzeichnung des durch Geruchseinwirkung vorbelasteten GE/N.  
 Der gekennzeichnete Bereich ist durch Geruchseinwirkungen ausgehend von der Tierhaltung südlich liegender Hofstelle Helleforthstraße 11 vorbelastet. Aus diesem sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:  
 Ständige Arbeitsplätze, Büroräumung, Betriebswohnungen und sonstige geruchsensible Nutzungen, wie z.B. Lagerung von Textilien, Lebensmittel o.ä.  
 Die Beschränkung entfällt sobald die geruchsrelevante Tierhaltung aufgegeben wird.

**C. Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 24, Teilplan Ost, 2. Änderung**

Durch die Bebauungsplanänderung werden ca. 13475 qm gewerbliche Baulfläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.  
 Aus der Eingriffsbilanzierung (derzeitige Festsetzungen - künftige Festsetzungen) ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Vielmehr ergibt sich ein Plus zugunsten von Natur und Landschaft von 1887 qm.

**Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 3 des Landeswassergesetzes**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.



**Stadt  
 Schloß Holte-  
 Stukenbrock**

**Bebauungsplan Nr. 24  
 "Helleforthstraße Teilplan Ost"**

**2. formelle Änderung**

**ARBEITSKARTE**

**M 1 : 1000**

**Gemarkung Schloß Holte  
 Flur 6**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 24.02.2002 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 27.02.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach ortsbildlicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.02.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.	Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 27.02.2002. Durch die ortsbildliche Bekanntmachung am 27.02.2002 hat die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 04.04.2002 öffentlich ausliegen.	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am 27.02.2002 mit seinen planungs- und bauvorschriftenrechtlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Sitzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 27.02.2002 orts- bildlich gemäß § 10(1) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erlängerter Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im besagten Bereich: 29.04.2002 (bzgl. Flurstückennachweis) 22.01.2002 (bzgl. Bebauung) Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Schloß Holte-Stukenbrock, 04.10.2009 Im Auftrag des Rates der Stadt	Schloß Holte-Stukenbrock, 27.02.2002	Schloß Holte-Stukenbrock, 27.02.2002	Schloß Holte-Stukenbrock, 27.02.2002 Im Auftrag des Rates der Stadt	Schloß Holte-Stukenbrock, 27.02.2009	Kreis Gütersloh Der Landrat
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Siegel
			Schifführer		Kataster und Vermessungsamt, LA Gütersloh, den 29.04.2002 Lfd. Kreisvermessungsdiener

4-5 Tage später