

Text zum Bebauungsplan Nr. 230 C/3

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 58 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO)

Im gesamten **eingeschränkten Gewerbegebiet GEN** gilt gemäß § 1(4 - 6, 9) BauNVO:

- a) Es sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze** sind unzulässig.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- d) **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.
- e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.
- f) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB 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) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

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

- g) 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 Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach Text B.1.1g können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch **untergeordnete technische Bauteile** mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5,0 m überschritten werden.

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

3.1 **Abweichende Bauweise** (§ 22(4) BauNVO) gemäß Planeintrag: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf.

3.2 In der durch Schraffur in der Plankarte festgesetzten **Zone entlang der Waldflächen** sind sämtliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze unzulässig.

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

4.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens zweireihige, frei wachsende **Strauchhecke** mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und anzurechnen. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche.

4.2 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als **einreihige Schnitthecke**: Mindestens drei Pflanzen je lfd. Meter, Höhe 1,2 m-1,6 m über Geländeniveau. Verbindlich vorgegebene Art ist Hainbuche (*Carpinus betulus* var.). Die anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.3 **Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe**: Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

5. Ausgleichsflächen/Zuordnung (§ 9(1a) BauGB)

5.1 **Gewerbegrundstücke G**

Gemäß § 9(1a) BauGB wird den in der Übersicht B schraffiert und mit „G“ gekennzeichneten **Gewerbegrundstücken** folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Außerhalb des Plangebiets aus folgendem Grundstück:

Gemarkung Niehorst, Flur 5, Flurstück 71/1 tlw. die in der Übersicht A schraffiert und mit „G“ gekennzeichnete Fläche (Größe: 3.066 m²) zum Zwecke der Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln.

Übersicht A:

Gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnete
Ausgleichsfläche (schraffierte Fläche):
Gemarkung Niehorst, Flur 5,
Flurstück 71/1 tlw. (Größe: 3.066 m²)

71
1

225

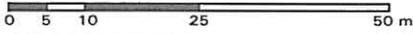
144

248

254



Maßstab 1: 500



Übersicht B:

Kennzeichnung der Eingriffsgrundstücke,
die den Ausgleichsflächen zugeordnet sind

399

180

146

19

17

106

21

Weg

14

148

1419



Maßstab 1: 500



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

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

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.** Sie dürfen eine maximale Anbringungshöhe von 6,0 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an den Wandflächen zulässig. Von der Oberkante der Wand (Attika) bzw. der Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) sowie von Gebäudeecken bzw. dem Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf dabei 1,0 m und deren Gesamtfläche nicht mehr als 6,0 m² überschreiten. Sie darf darüber hinaus maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Übereinander angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.2 Auskragende Werbeanlagen** dürfen nicht mehr als 1,0 m Auskragung aufweisen und nicht größer als 1,0 m² sein.
- 1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen**
- in grellen Farben (grell= in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben) und in Signalfarben,
 - in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen,
 - als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,
 - an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o. ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schriftgröße von mehr als 0,5 m,
 - als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben, Bemalen o. ä.
- 1.4 Abweichungen** für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.

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

- 2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene fünf Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in Verbindung mit den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
- Vorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Prunus avium).*
- 2.2 Mauern, Gabionen und Betonfertigelemente** sind als Einfriedungen unzulässig.
- 2.3 Einfriedungen** sind entlang der Grenzen des Gewerbegebiets jeweils außenseitig mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,5 lfm., z. B. der Arten Efeu, Wilder Wein, Geißblatt, Kletterhortensie, zu **begrünen**. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften:** 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.

D. Hinweise zur Beachtung

1. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
2. **Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. **Kampfmittel:** Im Zuge des Planverfahrens wurde das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg auf Kampfmittelfunde geprüft. Es ist keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden. Überprüfungs- und Entmunicionsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich werden zur Bebauung freigegeben.

Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen).

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 230 C/3 „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ ersetzt für den überplanten Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 230 C „Gewerbegebiet B 61/Osnabrücker Landstraße“ und seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 3. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.