

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand 21.05.2015

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), - Striptease-Lokale, Videoshows mit erotischem Inhalt/Programm (Peepshows), - Sexkinos, Swinger-Clubs, - Sauna-Clubs mit erotischem Schwerpunkt, - Nachtlokale mit erotischen Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt,
 - die den Spieltrieb ansprechen, - Spiel- und Automatenhallen, - Casinos, - Wettbüros im Einzelfall ggf. Internet-Cafés,
 - die den Geselligkeitstrieb ansprechen, - Diskotheken, - Tanzlokale/-cafés, Musik-Clubs, - Festhallen und Hochzeitssäle, - Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt, - Multiplexkinos, - im Einzelfall ggf. Varietés, - im Einzelfall ggf. Bowlingcenter, - im Einzelfall ggf. Billardclubs,
- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen Kfz-Handel,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Handwerks- oder Produktionsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaft ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

3. Höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der max. Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

- Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK-Attika.
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

4. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.

Für Parkplätze im Gewerbegebiet ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von schutzbedürftigen Gebäuden sind für alle in den Lärmpegelbereichen III bis V befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

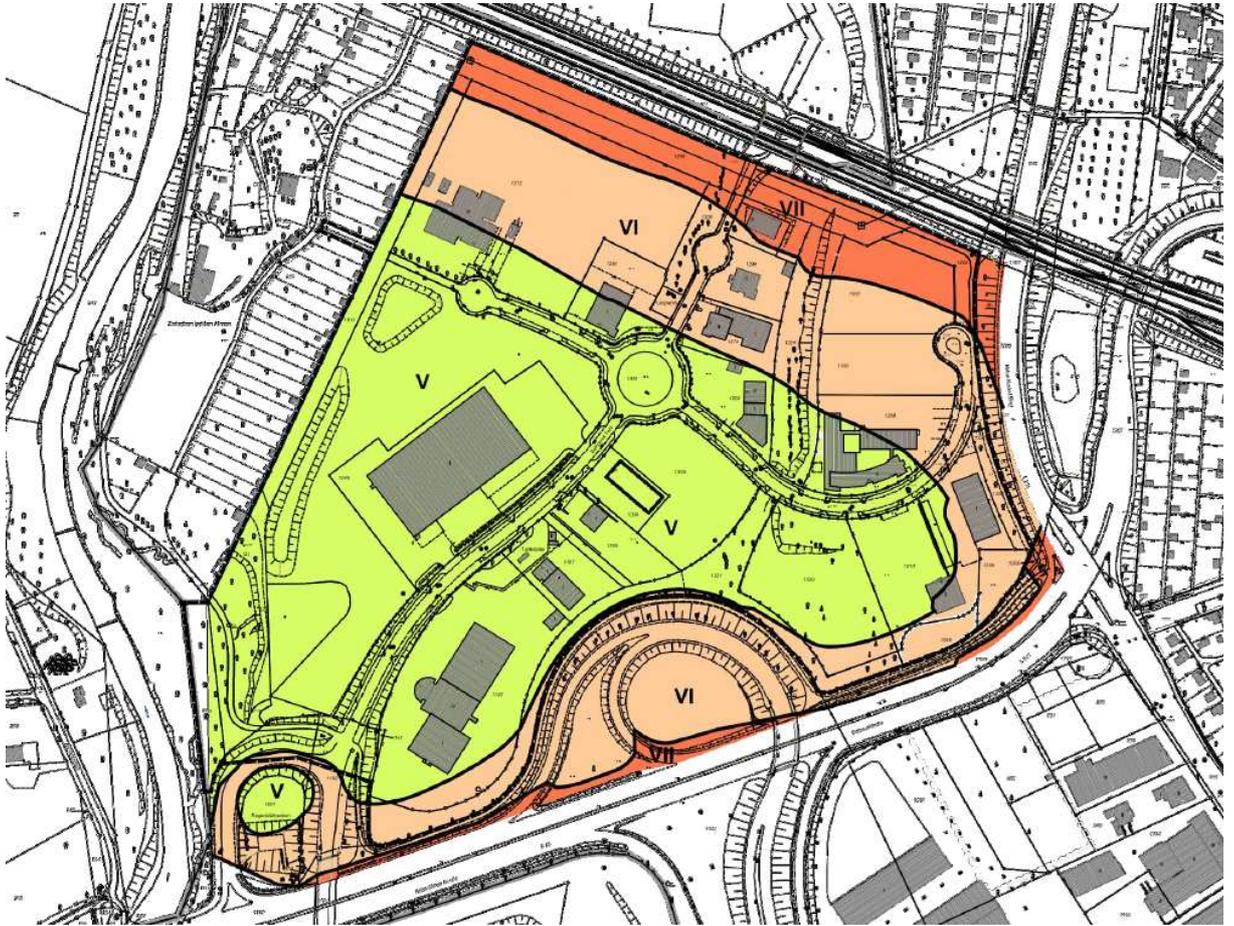
An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis VII gekennzeichneten Gebäude-seiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm –Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
IV	76 bis 80	50	45
VII	>80	>50	50

I. Änd. BEBAUUNGSPLAN Nr. 188

„Balhorne Feld

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Darstellung heranzuziehen.



Maßgeblicher Außenlärmpegel /Verkehrslärm / Nachtzeitraum

Im Nahbereich des Schienenverkehrs -Lärmpegelbereich VII- sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Ab dem Lärmpegelbereich IV sind für alle Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Flüsterlüfter) zwingend vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm- Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Die Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Gärten) sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG Hamburg vom 08.10.2014 Az.: 8000647848 / 214 UBS 055. Details zu den Berechnungsverfahren und der zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.

- 6. Erneuerbare Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB**
Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW**

1. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 21a BauNVO

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 I. Änderung „Balhorne Feld“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig.

Mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Treppenanlagen, Rampen, Einfriedungen und Stützmauern sowie von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienen, ferner fernmeldetechnischer Nebenanlagen, sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, ferner Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ebenso sind hier Werbeanlagen ausgeschlossen.

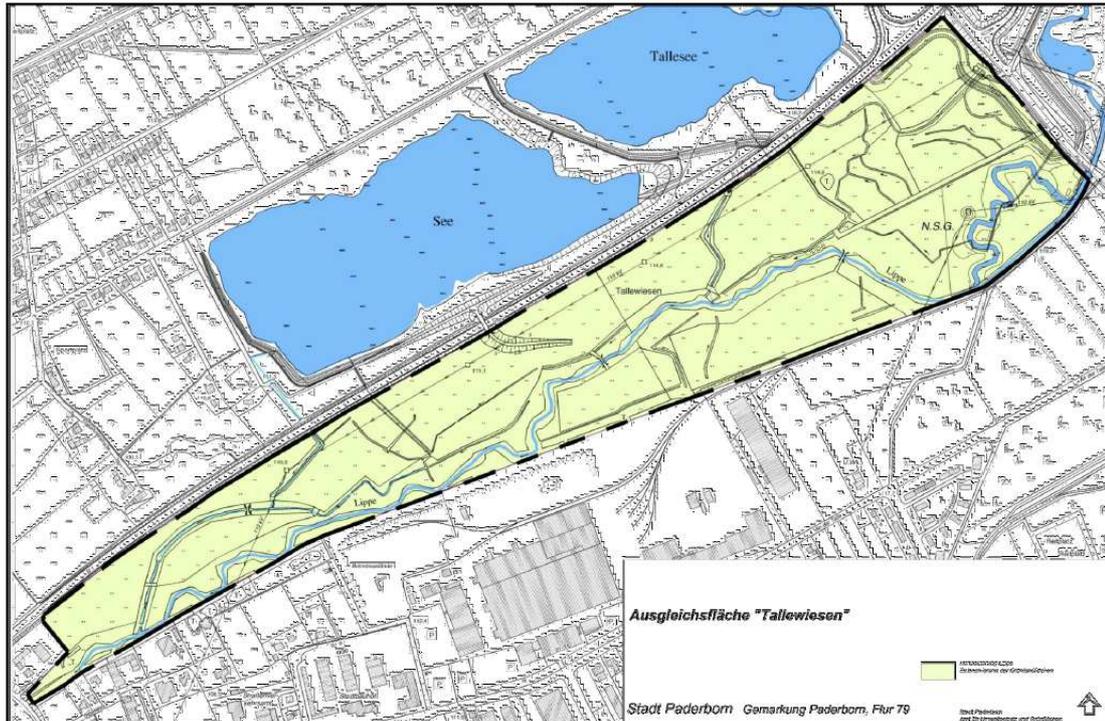
- 1.2 Stellplätze, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen sind auf der privaten Grünfläche unzulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

1. Zuordnung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Ausgleichsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen in der Größenordnung von 17.115 m² wird innerhalb des Plangebiets gedeckt. Auf den Kompensationsflächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: Pflege des Kopfweidenbestandes, Pflanzung von Einzelbäumen, Entwicklung von Gebüschstrukturen und blütenreichen Hochstauden.

I. Änd. BEBAUUNGSPLAN Nr. 188
„Balhorer Feld“



Der Ausgleichsbedarf für die gewerblichen Bauflächen und für die Flächen der Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) in der Größenordnung von 112.226 m² wird in den „Tallewiesen“ gedeckt.

2. **Artenschutzrechtlicher Ausgleich-/ Vermeidungsmaßnahme**

Die Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar, zu fällen.

Vor dem Fällen sind die Bäume durch Experten mit entsprechender Fachkenntnis in Augenschein zu nehmen und auf Höhlungen zu untersuchen. Sollten Höhlen mit Fledermausbesatz gefunden werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

D. **Sonstige Festsetzungen**
Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser westlich der Haupterschließungsstraße (zwischen Regenklärbecken und Kreisverkehr) ist auf den Grundstücken zu versickern. Das auf den restlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

E. **Hinweise / Sonstiges**

1. **Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, umso eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. Schmutzwasser

Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers ist die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/ha zu begrenzen.

5. Hochwasserrisiken

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

6. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

7. Richtfunkstrecken / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunkstrecken sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunkstrecken sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 20 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunkstrecken (Stand: Oktober 2014) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

I. Änd. BEBAUUNGSPLAN Nr. 188
 „Balhorne Feld

8. Bahngrenze

Bauliche Veränderungs- oder Anpflanzungsabsichten in der Nähe der Bahngrenze oder im Grenzbereich der Bahnstrecke sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der DB-Netz AG abzustimmen.

9. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

10. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 188 I. Änderung „Balhorne Feld“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit einem Umweltbericht sowie einem Schallgutachten.