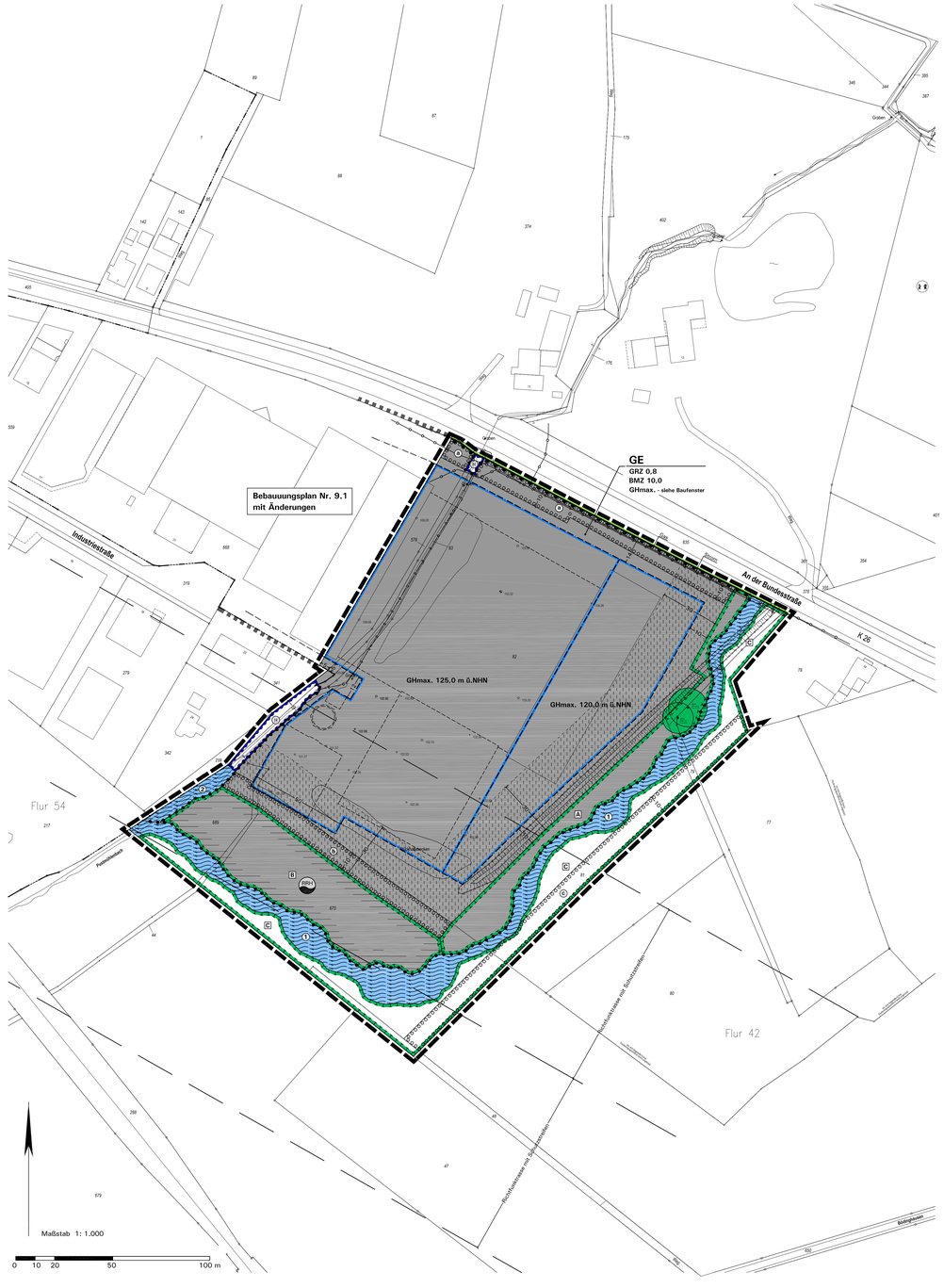
STADT BORGHOLZHAUSEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 9.2
"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Erweiterung III"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 5 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

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 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

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

GE

GRZ 0,8

BMZ 10,0

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8

Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016, hier maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1, hier als Beispiel:

GHmax. 120,0 m ü.NHN

- 120,0 Meter über NHN
  (Hinweis: bei Weg-/Geländehöhen von z.B. ca. 103,00 m über NHN im Zufahrtsbereich an der westlichen Plangebietsgrenze entspricht dieses einer maximalen Bauhöhe von rund 17 m)

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.2

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung innerhalb des GE durch Baugrenzen

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr und ohne Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer siehe textliche Festsetzung D.7.1

5. Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser einschl. eines Teilbereichs mit Einstau für die Löschwasserbevorratung
Hinweis: Die Flächenfestsetzung erfolgt im Rahmen der Festsetzung des Gewerbegebiets (GE) als überlagernde Festsetzung und in Verbindung mit der Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

6. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen, hier:

- Neuer Verlauf des Pustmühlenbachs im Osten und Süden mit Sekundäraue (siehe separates wasserrechtliches Verfahren nach § 68 WHG)
- Verbleibender Anschluss an den Pustmühlenbach im Westen (alter Gewässerverlauf) zwischen neuem Bachlauf und Hochwasserentlastung

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, hier Hochwasserentlastung des Pustmühlenbachs:

- Hochwasserentlastung, offener Verlauf im früheren Gewässerzug durch das Betriebsgelände
- Hochwasserentlastung, geplante Verrohrung unterhalb des künftigen Betriebsgeländes

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:

- Teilfläche A mit Maßnahmen als überlagernde Festsetzung im GE: Naturnaher Auenrandbereich nach Verlegung des Pustmühlenbachs mit begleitender Hochstaudenflur, Brachflächen und Gehölzanlagen als Abgrenzung zwischen Gewerbenutzung und Bachlauf
- Teilfläche B mit Maßnahmen als überlagernde Festsetzung im GE: Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im GE in naturnaher Gestaltung mit einer Teilfläche als Löschwasserbecken
- Teilfläche C als eigenständige Flächenfestsetzung am Gebietsrand: Orts- und Landeingrünung mit bachauenbegleitenden Brachflächen und Gehölzpflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2:

- Teilfläche a im GE entlang der Straße An der Bundesstraße: freiwachsende Wildstrauch-/Baumhecke unter Einbeziehung des Bestands
- Teilfläche b im GE als Gliederung zwischen Gewerbenutzung und Rückhaltefläche im Süden: freiwachsende Wildstrauch-/Baumhecke (Zufahrten zur Regenwasserrückhaltung sind zulässig)
- Teilfläche c als Konkretisierung der eigenständigen Fläche gemäß § 9(1)20 BauGB im Osten des Bachlaufs: freiwachsende Wildstrauch-/Baumhecke

Fachgerechter Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

- Baumstandorte/Einzelbäume, der eingemessene und in der Plankarte festgesetzte Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i. V. m. Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier für den südlichen und östlichen Randbereich des GE: Einschränkung der Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen in dem im GE abgegrenzten 30 m breiten Streifen, siehe textliche Festsetzung D.5.1

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB), hier:

- Unterirdische Versorgungsleitung: Gasleitung (nicht eingemessen)
- Unterirdische Versorgungsleitung: Stromleitung (nicht eingemessen)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßangaben in Meter, z. B. 10,0 m

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des Geländes

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurgrenzen und Flurnummern

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN gemäß Einmessung (**IWA** Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft mbH & Co. KG, Bad Oeynhausen, 05/2021)

Eingemessene Baumstandorte und Kronentraufen (**IWA** Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft mbH & Co. KG, Bad Oeynhausen, 04/2022)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Grundlage der Erweiterungsplanung: vorläufige Werkplanung der fetra Fechtel Transportgeräte GmbH, Stand Frühjahr 2022

Nachrichtlich: Anschluss an den Bebauungsplan 9.1 mit Änderungen (weitere Planinhalte s. Bebauungsplan Nr. 9.1, Erweiterungen I und II)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Im **Gewerbegebiet GE** sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

a) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze sind unzulässig.

b) Tankstellen sind unzulässig.

c) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.

f) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstige Fahrzeugen und Landmaschinen einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

g) Selbstständige Flächen für Freiflächensolaranlagen und Windenergieanlagen sind unzulässig.

h) 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, sind unzulässig.

i) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

j) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

k) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung eines auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebs zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen. Als Ausnahme können zeitlich befristet Werbeanlagen für Partnerfirmen der ansässigen Unternehmen z. B. im Rahmen von Veranstaltungen, Hausmessen etc. zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in allen Teilflächen des GE: Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in allen Teilflächen des GE jeweils festgesetzte Höhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Sonderbauteile für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Transporde Kranbahnen o. ä.) um bis zu 3 m überschritten werden. Für ggf. notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 15 m zugelassen werden.

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

3.1 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO in Bereichen mit überlagernden Maßnahmen und Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB unzulässig. Ausgenommen sind – soweit zulässig – Zufahrten und Durchgänge für Pflegemaßnahmen, Anlagen und Befestigungen für die Feuerlöschwasserversorgung sowie Einfriedungen und Leitungstrassen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), Mindestanforderungen an die Pflanzqualität vgl. D.4.3:
Hinweis: Naturnahe Verlegung des Pustmühlenbachs gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG.

a) Teilfläche A mit Maßnahmen als überlagernde Festsetzung im GE, Entwicklungsziel: Naturnaher Auenbereich nach Verlegung des Pustmühlenbachs mit begleitenden Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen und Gehölzanlagen als Gewässerentwicklungsraum.
Maßnahmen, Entwicklung und fachgerechter Erhalt:
- Entwicklung von standortheimischen Gehölzbeständen abschnittsweise durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und durch natürliche Sukzession, der festgesetzte vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Entwicklung von Teilflächen als Hochstaudenfluren und als Brachstreifen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Sonstige Aufschüttungen, Entwässerungsmaßnahmen, sonstige bauliche Anlagen und Zaunanlagen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft oder als Verbissschutz unzulässig.

b) Teilfläche B mit Maßnahmen als überlagernde Festsetzung im GE, Entwicklungsziel: Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im GE mit naturnaher Gestaltung einschl. eines Teilbereichs mit Einstau als Löschwasserbevorratung.
Maßnahmen, Entwicklung und fachgerechter Erhalt:
- Naturnahe Anlage der Rückhaltefläche mit variierendem Böschungsneigungen unter Einbindung der erforderlichen Baumaßnahmen für die Löschwasserrückhaltung.
- Entwicklung von Teilflächen als Hochstaudenfluren und als Brachstreifen.
- Entwicklung von standortheimischen Gehölzbeständen im Randbereich der Rückhaltefläche durch Pflanzmaßnahmen und durch natürliche Sukzession.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Artenschutzmaßnahmen zwecks Ausgestaltung der Fläche als Ersatzlaichgewässer:
- Impfung sowie Befüllung der neuen Rückhaltefläche mit Schlamm und Wasser (Grabenverbindung) aus dem alten Löschwasserteich.
- Bauzeitenregelung: Überleiten des Wassers im Spätsommer bis Herbst frühestens ab Anfang September, Verfüllung des Bestandsteichs bis Ende Januar des Folgejahrs.
- Einbringung von Strukturen in Ufernähe für Laichschnüre der Erdkröten (v. a. Sträucher und Zweige aus der bestehenden Ufervegetation).

c) Teilfläche C als eigenständige Flächenfestsetzung am Gebietsrand, Entwicklungsziel: Naturnaher Auenbereich nach Verlegung des Pustmühlenbachs mit begleitenden Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen und Gehölzanlagen als Gewässerentwicklungsraum.
Maßnahmen, Entwicklung und fachgerechter Erhalt:
- Entwicklung von standortheimischen Gehölzbeständen abschnittsweise durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und durch natürliche Sukzession.
- Entwicklung von Teilflächen als Hochstaudenfluren und als Brachstreifen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Sonstige Aufschüttungen, Entwässerungsmaßnahmen, sonstige bauliche Anlagen und Zaunanlagen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft oder als Verbissschutz unzulässig.

4.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Gehölze (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), Mindestanforderungen an die Pflanzqutqualität vgl. D.4.3:

a) Heckenzug a als überlagernde Festsetzung im GE im Grenzbereich zur Straße An der Bundesstraße: Innerhalb der Pflanzfläche ist auf mindestens 75 % der Länge der Pflanzfläche (a) eine mindestens 3-reihige freiwachsende, geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Gehölzen anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener standortheimischer Bestand ist einzubeziehen.

b) Heckenzug b als überlagernde Festsetzung im GE im Süden als Abgrenzung zur Regenrückhaltefläche: Innerhalb der Pflanzfläche ist mit Ausnahme der Zufahrten für Unterhaltung und Feuerwehr eine freiwachsende, geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Gehölzen anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Heckenzug c als Teil der eigenständigen Flächenfestsetzung am Gebietsrand gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier Ortsrandeingrünung mit bachauenbegleitenden Gehölzpflanzungen: Innerhalb der Pflanzfläche ist eine freiwachsende, geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Gehölzen, die an feuchte Bodenverhältnisse angepasst sind, anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche steht auch als erweiterter Gewässerentwicklungsraum zur Verfügung.

4.3 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB und gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW:
- Hochstämme (Einzelbäume/Baumgruppe/Ersatz für abgängige zum Erhalt festgesetzte Bäume): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (in 1,0 m Höhe).
- Heister (Wildstrauch-/Baumhecken): 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
- Sträucher (Hecken): 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
- Pflanzung: Mittlerer Pflanzabstand 1 - 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3 - 5 Stück (außer Hochstammpflanzung).
- Anwuchskontrollen in den ersten 3 Jahren, Ausfälle und abgängiger Bestand sind bei allen Maßnahmen gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Temporärer Schutz von Pflanzflächen durch einen Verbissschutzzaun ist zulässig (wildsicherer Knotengeflechtzaun, Mindesthöhe 1,5 m, Maschenweite im unteren Bereich höchstens 40 mm, Sicherung ca. 8 Jahre, anschl. Abbau).
- Pflege von Gehölzen durch „Auf den Stock setzen" alle 10-15 Jahre (Ausnahme Heister, Einzelbäume, Baumgruppen).
- Verwendung artenreicher standortgerechter Saatgutmischungen (Regiosaatgut).

5. Förderung von alternativen Energiequellen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)

5.1 Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht verschatteten Dachflächen mit Ausrichtung von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes.
Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen angerechnet werden.
Parkhausbauten sowie Leichtbauten mit statisch nicht geeigneten Dachkonstruktionen (= zeitlich befristet genutzte und temporäre Bauten wie provisorische Bürocontainer, Zelte und zeltartige Leichthauhallen insbesondere als sog. „fliegende Bauten" gemäß § 78 BauO NRW) sind von der Solarpflicht ausgenommen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) – Artenschutz

6.1 Südlicher und östlicher Randbereich des GE, Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen: In den in der Plankarte abgegrenzten südlichen und östlichen GE-Randbereichen mit 30 m Breite entlang des Bachlaufs und der Regenwasserrückhaltefläche sind im Sinne des Artenschutzes bei neu zu errichtenden Anlagen insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen:
- Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm und mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken.
- Ein Anstrahlen der Gebäudekörper/Fassaden und Beleuchtungen zu Werbezwecken sind in diesem 30 m-Streifen nicht zulässig.
- Blendwirkungen sind zu unterbinden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen etc.), eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.
  Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in die südlichen und östlichen Grünstreifen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB und in die Gewässerbereiche fällt.

Ergänzende Hinweise: Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren. Das Beleuchtungskonzept sollte nach Möglichkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abgestimmt werden.

7. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

7.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Entlang des gekennzeichneten Bereichs sind jegliche Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig. Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind wirksame lückenlose Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände im Zusammenhang mit den Vorgaben nach § 89 BauO NRW vorzusehen.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW) für alle GE und GE$_{Ex}$-Flächen

1.1 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltung von Solaranlagen: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach bzw. Attika/Fassadenwand) einhalten, welcher dem 1½-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Dachfläche/Attika entspricht.

1.3 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen, für Werbeanlagen gelten folgende Vorgaben:
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig.
- Von Gebäudecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe der Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).
- Als betriebsbezogene freistehende Werbeanlagen (vgl. Festsetzung D.1.2: *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig…*) sind im Gültigkeitsbereich für das gesamte Firmengrundstück des ansässigen Unternehmens nur maximal 10 Fahnen und 2 freistehende Werbeanlagen als Säulen oder als Pylone zulässig. Diese Fahnen und Pylone etc. dürfen jeweils eine Gesamthöhe von 6,0 m über dem jeweiligen Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweis: Werbeanlagen sind in den Pflanzflächen und Grünstreifen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB nicht zulässig, auf Festsetzung D.3.1 wird verwiesen..

2. Vorschriften gemäß § 89 (1) Nrn. 4, 5 NRW BauO für alle GE und GE$_{Ex}$-Flächen

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 5 Stellplätze: Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer oder klimaresilienter Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb STU 16 – 18) in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden.
Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen, die Bäume sind mit einem Stamm-/Anfahrschutz zu versehen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen der Baumstandorte auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage installiert wird.
Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Ulmus RESISTA® Rebona.
Empfehlung: Baumscheiben bzw. Pflanzbeete unter den Bäumen sind mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 89(1) Nr. 5 BauO: Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune an Stahl- oder Holzpfosten, als Stabgitterzäune oder heckenartig mit standortheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Kombinationen der o.g. Einfriedungen sind zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm ist freizuhalten, mit Ausnahme von heckenartigen Einfriedungen.
Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze entlang der Fläche gemäß § 9(1)20 BauGB. Diese sind nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Ein temporärer Schutz von Pflanzflächen durch einen Verbissschutzzaun gemäß Festsetzung D.4.3 ist jedoch zulässig.
Geschlossene Sichtschutzzäune und sog. **Sichtschutzstreifen** (z. B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Freiflächengestaltung: Gemäß § 8 BauO NRW sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Flächennutzung, hier der Gewerbenutzung, entgegenstehen.

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt 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.
Kampfmittelvorkommen: Gemäß Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg sind bisher keine erkennbaren Belastungen vorhanden. Es ist aber möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Große Sorgfalt ist daher bei allen Bodeneingriffen geboten. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorh