

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);

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 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 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).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:

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

- a) Wohngebäude, sonstige Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind zwischen der Berliner Straße und der Straße Bartels Feld A (betrifft Flurstücke 307, 308, 309, 311 und 312) unzulässig.
- b) Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO:

Im **Gewerbegebiet GE(e) mit den Teilflächen GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3** sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

- a) Tankstellen** sind im GE(e)1 und GE(e)2 unzulässig.
- b) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze** sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos** sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.
- d) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

- e) **Vergnügungsstätten jeglicher Art** sowie **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.
- f) **Freiflächensolaranlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung** sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.
- g) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** sind, sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.
- h) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB), Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- sowie Gesamthöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte:

- Als oberer Abschluss (= **maximal zulässige Gesamthöhe**) gilt je nach Dachform: die Oberkante First bei einem Sattel-, Walm- oder Pultdach bzw. der Firstpunkt bei einem Zeltdach oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (= Oberkante Attika) bei einem Flachdach.
- Die zulässige **Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

b) Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB:

- **Ausnahmeregelung für den überplanten Altbestand im MI:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- und First-/Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Über-/Unterschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).
- **Ausnahmeregelung im GE(e):** Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um bis zu 3 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.

2.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen:

Vorgaben im Mischgebiet (MI) und in allen Teilbauflächen des Gewerbegebiets (GE(e)):

- Gemäß § 23(5) BauNVO sowie § 23(1) BauNVO müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren. Ausgenommen hiervon sind Sammelstellplatzanlagen, hier ist längsseitig ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig zulässig.

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

3.1 Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier als überlagernde Maßnahmen im Bereich des festgesetzten GE(e)2:

Entwicklungsziel: Gestaltung als artenreiche Grünfläche mit Baumstandorten im Randbereich des Gewerbegebiets.

Maßnahmen:

- Anpflanzung von standortgerechten, großkronigen Bäumen (Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,0 m Höhe) als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh: mindestens 5 Bäume auf der nördlichen Teilfläche, 1 Baum auf der südlichen Teilfläche an der Bahnlinie.
Artenvorschläge: Silberlinde, Schnurbaum, Tulpenbaum, Zürgelbaum, Purpurerle, Platane.
- Einsaat der Flächen mit artenreichem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) und dauerhafte extensive Pflege der Freiflächen.
- Nebenanlagen und jegliche Flächenversiegelungen sind in dem durch Planzeichen umgrenzten Bereich unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm:

- a) **Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (*Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin*) vorzunehmen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 304 „Gewerbegebiet Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; Teil Verkehr, Akus GmbH, Bielefeld, 19.05.2022.

- b) **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Ausnahmen von den Regelungen gemäß a) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 **Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als freiwachsende Wildstrauchhecke zur Gebietsgliederung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Gemäß Planeintrag ist innerhalb der mit einer Breite von 5 m festgesetzten Pflanzfläche (hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Anpflanzfläche) eine mindestens zweireihige freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60–100 cm) mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abschnittsweise Pflegemaßnahmen sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

- 5.2 Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Gemäß Planeintrag ist im Bereich der Wendeanlage (Planstraße) ein großkroniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,0 m Höhe anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vom festgesetzten Standort kann in Abhängigkeit der Ausbauerfordernisse um bis zu 3 m abgewichen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge: Silberlinde, Schnurbaum, Tulpenbaum, Zürgelbaum, Purpurerle, Platane.

- 5.3 Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschl. 5° mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bei Hauptkörpern die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist jeweils zulässig.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

- 5.4 Fassadenbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) im GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3:** Die Fassaden der Hauptgebäude sind entlang der umlaufenden Schnittstelle zwischen Betriebsgelände und Fassade in der Summe zu mindestens 30 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter (Mindestpflanzqualität: verpflanzte, gestäbte Sträucher, Höhe 60–100 cm). Die offene Pflanzscheibe pro Pflanze muss mindestens 0,5 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 0,5 m tief sein und mindestens 1,0 m³ umfassen. Als offene Pflanzscheibe gilt die luft- und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ohne konstruktive Einfassungen. Bei bedingt geeigneten Bodenverhältnissen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Standortbedingungen und das jeweilige Substrat/Boden abzustimmen.

Vorschläge für Kletter- bzw. Rankpflanzen: Wilder Wein, Kletterhortensie, Schlingknöterich, Blauregen.

- 5.5 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Der festgesetzte standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbäumen vorzunehmen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Artenvorschläge: Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

- 1.1 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 resp. Attika/Fassadenwand) einhalten, welcher dem 1½-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Dachfläche/Attika entspricht.

1.2 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltung und Genehmigungspflicht von Werbeanlagen (§ 89(1, 2) BauO NRW)

2.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig.

2.2 Werbeanlagen dürfen nur bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen angebracht werden. Über die maximale Höhe baulicher Anlagen hinausragender Werbeanlagen sind unzulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m Auskragungen aufweisen und dürfen nicht größer als 1 m² sein. Je Grundstück sind maximal 3 Fahnen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe/Breite/Tiefe von 3,0 m/1,0 m/1,0 m nicht überschreiten.

2.3 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/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 Schrifthöhe von mehr als 0,5 m,
- als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben, Bemalen o. ä.

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Sickerfähige Stellplätze: Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden.

Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

3.2 Begrünung von Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, dem Stadtklima angepasster Laubbaum (Hochstamm, Baumarten z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche) mit einem Stammumfang von 16–18 cm (in 1,0 m Höhe) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen (Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum) fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept 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.

Pkw-Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen, dem Stadtklima angepassten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

3.4 Trafostationen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

4. 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.*

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

D. Hinweise zur Beachtung

1. **Kampfmittel:** Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-06822 geprüft worden. Dabei wurden für das gesamte Plangebiet Bombardierungen festgestellt. In einigen Teilbereichen sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. In einigen Teilbereichen wurde bereits eine Oberflächendetektion durchgeführt. Vor Beginn möglicher Erdarbeiten ist zur Abstimmung notwendiger Maßnahmen zwingend Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

Generell gilt, dass Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

2. **Altlasten:** Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes B+R sind im Altlastenkataster der Stadt Gütersloh noch als Altlast eingetragen. Auf den vorliegend betroffenen Flächen des Hauptgrundstücks Bartels Feld A wurden im Jahr 2019 unter umwelttechnischer Begleitung bereits die Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten aller Anlagen durchgeführt. Aus gutachterlicher Sicht liegen auf Basis der Vorerkundungen sowie der Rückbau-/Entsiegelungsbegleitung keine schädlichen Bodenveränderungen vor; relevante Gefährdungen von Schutzgütern sind nicht zu besorgen (s. GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04 Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen Entsiegelung und Boden, Münster 05.12.2019). Hiervon unbenommen gelten die Regelungen des Landesbodenschutzgesetzes mit der 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.

3. **Bodenfunde:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt 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(2) DSchG 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 vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).
4. **Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse bzw. in Produktionshallen etc. eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.
5. **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen etc.). Für Anpflanzungen sind standortheimische oder klimaresiliente Gehölze zu verwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten.
6. **Artenschutz:** Vorsorgemaßnahmen zur Konfliktminderung im Sinne des Artenschutzes gemäß Umweltbericht (Einzelheiten siehe dort Kapitel 3.2/3.3):

Zeitliche Anforderungen/ökologische Baubegleitung:

- Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 01.03.–30.09. Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Vor dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Rodung von Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m sind diese durch eine art- und sachkundige Person auf einen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Bei Hinweisen auf Quartierfunktionen sind weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Glasfassaden und Beleuchtungen von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen:

- Verwiesen wird auf die Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh 2019, der Fachbereich Umweltschutz bietet entsprechende Beratungen an.
- Durchsichtige oder spiegelnde Glasfassaden stellen für Vögel eine erhebliche Gefahrenquelle dar („Vogelschlag“). Empfohlen werden eine vogelfreundliche Bauweise und für Vögel gut sichtbare Muster auf Glasflächen oder ganz/partiell mattierte Glasflächen.
- Empfohlen werden insekten-, fledermaus- und vogelfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen, Fassaden, Baukörper und Grünflächen. Zudem wird empfohlen, Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten/-intensitäten zu minimieren und Blendwirkungen zu vermeiden. Weiterhin wird empfohlen, möglichst Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen ggf. Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

Zauneidechse:

- In einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen für eine zauneidechsenfreundliche Freiflächengestaltung und -unterhaltung getroffen.

7. **Vorbelastungen durch Gewerbelärm:** Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Gewerbelärm können gemäß Schalltechnischer Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; Teil Gewerbe (Akus GmbH, Bielefeld, 17.05.2022) gewerbliche Bauvorhaben nur im Einklang mit den nächtlichen Lärmschutzrechten betrieben werden, wenn der nächtliche Störgrad erheblich abgesenkt wird. Dazu sind einzelfallbezogen im nachgelagerten (Bau-)Genehmigungsverfahren entsprechende schalltechnische Nachweise durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen; ggf. ist es erforderlich, schalltechnische Maßnahmen baulicher, organisatorischer und/oder technischer Art zu ergreifen.
8. **Auslage von DIN-Normen und Regelwerken:** Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
9. **Freiflächengestaltungsplan:** Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
10. **Höhe baulicher Anlagen:** Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Als Planungsgrundlage sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten zulässigen Bauhöhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Teilfläche	Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN, maximal	Beispielhaft ausgewählte Bezugshöhe in Meter über NHN (vorhandenes Gelände)	Höhe baulicher Anlagen in Meter über ausgewählter Bezugshöhe, maximal
GE(e)1	GHmax. 92,5 m	80,20 m	GHmax. 12,30 m
GE(e)2	GHmax. 92,5 m	79,95 m	GHmax. 12,55 m
GE(e)3	GHmax. 87,0 m GHmax. 92,5 m	80,45 m 80,45 m	THmax. 6,55 m GHmax. 12,05 m
MI	THmax. 87,0 m GHmax. 92,5 m	79,35 m 79,35 m	THmax. 7,65 m GHmax. 13,15 m

11. **Photovoltaikanlagen:** Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden in einem städtebaulichen Vertrag Vorgaben zur Errichtung / Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.