

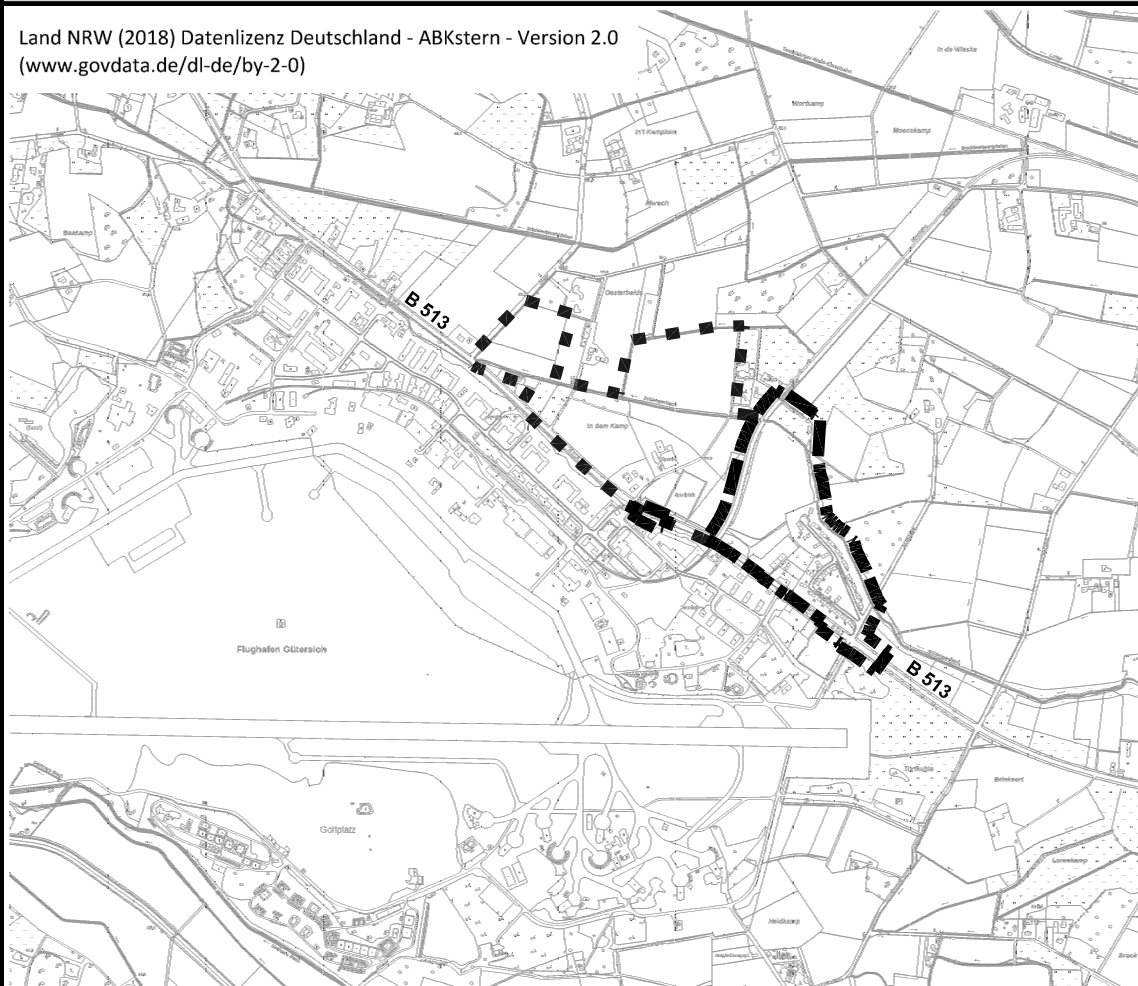
STADT GÜTERSLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 400

„Gewerbepark Konversion Flugplatz“

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen
Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz - Teilbereich Nord

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - ABKstern - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Gütersloh, Flur 8

Übersichtskarte, Maßstab 1:20.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 182 cm x 90 cm



Bearbeitung:

Stadt Gütersloh, FB Stadtplanung
Berliner Str. 70, 33330 Gütersloh

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Juni 2023

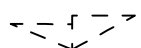
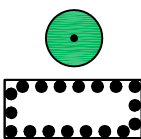
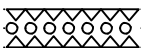
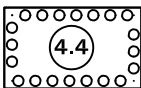
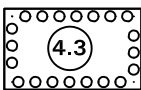
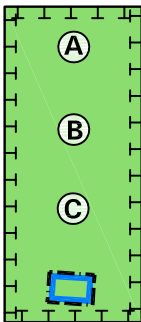
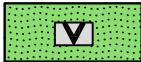
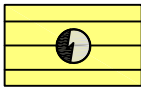
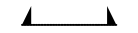
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, Lo



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 400

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

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
	Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.1, Teilflächen GE ₁ bis GE ₅ mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen zu Nutzungsmaßen, Höhenlage etc.
GRZ 0,8	Eingeschränktes Gewerbegebiet GE _N (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.2
BMZ 8,0	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
V	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8
GHmax. ... m ü.NHN	Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier z. B. 8,0
OKFF ... m ü.NHN	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. fünf Vollgeschosse
o a	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16, § 18 BauNVO, § 9(3) BauGB) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016): - Teilflächen GE₁ bis GE₅ und GE_N: Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) als Höchstmaß in Meter über NHN, hier z. B. 92,5 m, siehe Text B.2.1 - Teilflächen GE₁, GE₂, GE₃ und GE_N: Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden baulicher Anlagen (OKFF als Oberkante des Rohfußbodens)
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Bauweise (§ 22 BauNVO):
	- offene Bauweise - Abweichende Bauweise, siehe Text B.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	= durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe Text B.3.2
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	- Wirtschaftsweg, öffentlich, hier Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für den Außenbereich
	- Fuß-/Radweg, öffentlich (überfahrbar für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, für Unterhaltungszwecke der Grünflächen oder teilweise ggf. überfahrbar für Anlieger gemäß GFL unter Zeichenerklärung A.8)



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

- Bestehende Ein- und Ausfahrt im GE₅ für genehmigte Nutzungen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr und ohne Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer

Anschlussgleis zur Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE)

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Verkehrsgrün, öffentlich
- Grünzug mit Baum-/Gehölzbestand, privat

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 Text B.4.1 und B.4.2:

- Teilfläche A: Naturnahe Ersatzaue durch Verlegung des Schlangenbachs/Welplagebachs mit begleitenden Grünlandflächen und Gehölzbeständen
- Teilfläche B: Sicherung eines gewässerbegleitenden naturnahen Entwicklungskorridors (Breite mind. 20,0 m)
- Teilfläche C: Sicherung und naturnahe Entwicklung des Baum-/Gehölzbestands mit Saumzone östlich des Nottebrockswegs
- CEF-Ersatzquartiere für Fledermäuse, Standortfestsetzung mit Baugrenzen

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm sowie Schnitthecke entlang der Marienfelder Straße, siehe Text B.4.3
- Wildstrauch-/Baumhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Sträuchern und Bäumen, siehe Text B.4.4
- Schnitthecke entlang Fuß-/Radweg und Trafostation zwischen Planstraße A und Planstraße B, siehe Text B.4.5
- Strauchhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen, siehe Text B.6.1

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

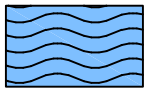
- Baumstandorte/Einzelbäume, siehe Text B.4.8
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe Text B.4.8

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 i. V. m. § 9(3) BauGB): Randlicher Böschungsbereich im GE₁ und GE₂ mit Heckenpflanzung und Höhenvorgabe entlang der Grenze zur westlich anschließenden Betriebsfläche, siehe Text B.6.1, Angaben in Meter über NHN



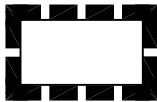
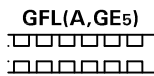
Wasserfläche, hier Schlangenbach/Welplagebach in der verbleibenden Bestandstrasse (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Hinweis: Für die teilweise Verlegung und Neugestaltung (Gewässerausbau) des Bachlaufs wurde ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Der Kreis Gütersloh hat mit Schreiben vom 12.12.2022 die entsprechende Plangenehmigung erteilt. Der geplante Wasserlauf ist Teil der jeweiligen Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.



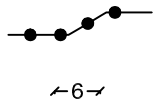
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten gewerblicher Folgenutzungen im GE₅ (gilt nicht für genehmigte Nutzungen vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 400 und für Vergnügungsstätten im GE₅) und zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Gütersloh



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

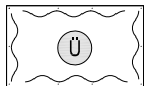
Hinweis: Teilbereich A = Bereich östlich Nottebrocksweg und Teilbereich B = Bereich westlich Nottebrocksweg zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bushaltestelle auf der Südseite der B 513 – quer durch die Bushaltestelle verläuft die kommunale Grenze der Städte Harsewinkel und Gütersloh



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

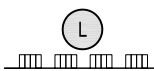
Maßangaben in Meter, z. B. 6,0 m

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

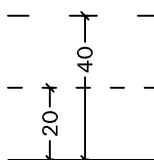


Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs/Welplagebachs, bisherige Festsetzung

Hinweis: Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist ein Antrag auf ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Genehmigung für die Verlegung von Teilen des Gewässers nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgten in separaten wasserrechtlichen Verfahren. Der Antrag nach § 78 WHG vom 12.08.2022 ist mit Schreiben vom 29.08.2022 und der Antrag nach § 68 WHG vom 03.11.2021 ist mit Schreiben vom 12.12.2022 vom Kreis Gütersloh genehmigt worden.

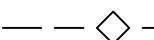


Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landschaftsplans Gütersloh (in Kraft getreten am 07.04.2021, Kreis Gütersloh / entlang Welplagebach LSG „Gütersloher Bachläufe (Nr. 2.2.2)“ und daran angrenzende LSG „Kulturlandschaft Gütersloh (Nr. 2.2.1)“)



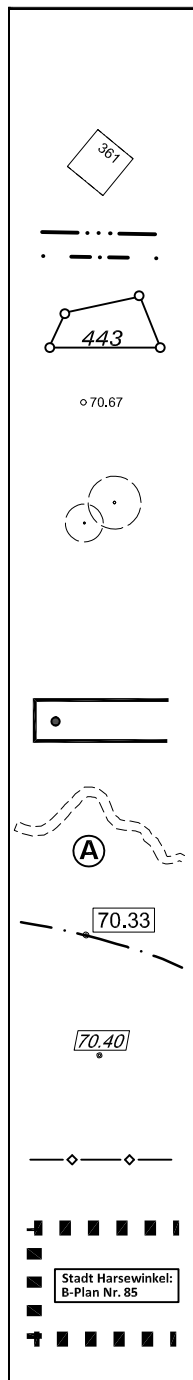
Baubeschränkungen gemäß § 9 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 513 siehe auch Hinweis D.7 (Bezugslinie Fahrbahnrand gemäß ALKIS-Daten Kreis Gütersloh, August 2020):

Anbauverbotszone (20 m) und Anbaubeschränkungszone (40 m)



Richtfunkstrecke HY1324-HY0720 der Deutschen Telekom Technik GmbH, siehe auch Punkt D. Hinweise

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flur-/Gemeindegrenze

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN gemäß Einmessung (Spitthöver und Jungemann, August 2020)

Eingemessene Baumstandorte und Kronentraufen (Spitthöver und Jungemann, Mai 2021)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Sperrpfosten im Bereich Nottebrocksweg/Höhe B 513, Durchfahrt für Notfall-/Entsorgungsfahrzeuge möglich (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

Geplante Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs innerhalb der Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

Höhenpunkte entlang der Straßengradienten gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (RÖVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Höhenpunkte entlang des randlichen Böschungsbereichs im GE₁ und tlw. GE₂ gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (RÖVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Bestehende / neue Stromleitung 10 KV (nicht eingemessen)

Hinweis: Im Westen grenzt der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet Welpagebach“ der Stadt Harsewinkel an. Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf das parallel laufende Planverfahren verwiesen.

Text zum Bebauungsplan Nr. 400

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 1 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).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Im **Gewerbegebiet GE mit den Teilflächen GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅** sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

- a) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- b) **Tankstellen** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- c) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- d) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- e) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- f) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ 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 deutlich untergeordnet sein.
- g) **Freiflächensolaranlagen** als eigenständige gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gebietsansässigen Unternehmen sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung der Unternehmen sind auf den Grundstücksreserveflächen zulässig, eine zeitweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das öffentliche Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen ist jeweils zulässig.
- 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 im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- i) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter** sind im GE₁, GE₂, GE₃ und GE₄ unzulässig; im GE₅ können diese Wohnungen ggf. gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- j) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ unzulässig.
- k) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind im GE₁, GE₂, GE₃ und GE₄ unzulässig. Im GE₅ sind Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Kinos sind unzulässig.
- l) **Werbeanlagen** sind im GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE₅ nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen. Im GE₅ kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine branchenübliche Verbindung der Namensschilder/Werbeanlage für die Gastronomie mit Handelsmarken/Lieferanten zugelassen werden. Werbeanlagen sind genehmigungsbedürftig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_N gemäß § 8 BauNVO

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

- a) Im GE_N sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze** sind im GE_N unzulässig.
- c) **Tankstellen** sind im GE_N unzulässig.
- d) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind im GE_N unzulässig.
- e) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind im GE_N unzulässig.
- f) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im GE_N unzulässig.
- g) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind im GE_N 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 deutlich untergeordnet sein.
- h) **Freiflächensolaranlagen** als eigenständige gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gebietsansässigen Unternehmen sind im GE_N unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung der Unternehmen sind auf den Grundstücksreserverflächen zulässig, eine zeitweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das öffentliche Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen ist jeweils zulässig.
- i) 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 im GE_N unzulässig.
- j) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter** sind im GE_N unzulässig.
- k) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind im GE_N unzulässig.
- l) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind im GE_N unzulässig.
- m) **Werbeanlagen** sind im GE_N nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen. Im GE₅ kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine branchenübliche Verbindung der Namensschilder/Werbeanlage für die Gastronomie mit Handelsmarken/Lieferanten zugelassen werden. Werbeanlagen sind genehmigungsbedürftig.

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 und im GE_N:** 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 den Teilflächen des GE und im GE_N jeweils festgesetzte Höhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten z. B. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder durch andere Sonderbauteile für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Transporttechnik o. ä.) um bis zu 5 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 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) in den Teilflächen GE₁, GE₂, GE₃, GE₄ und GE_N:** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.
- 3.2 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO in Bereichen mit GE-/GE_N-überlagernden Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:** Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen oder sonstige Betriebsflächen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind – soweit zulässig – Zufahrten und Durchgänge z. B. für Pflegemaßnahmen 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 CEF-Maßnahmen – Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zum Ausgleich von beeinträchtigten Lebensräumen gemäß § 44 BNatSchG (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**

Ersatzquartiere für Fledermäuse für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Altbaubestand „Parsevalstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 400: Im räumlich-funktionalen Zusammenhang sind drei Ersatz-/Artenschutzgebäude vor Beginn der Abrissarbeiten der Altgebäude zu errichten und dauerhaft zu sichern (Standortfestsetzung durch Baugrenzen in den Maßnahmenflächen A und B gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, Gebäudelänge/-höhe jeweils mindestens 6 m, Gesamthöhe maximal 8 m über Gelände; struktureiche Bauausführung mit Ziegeldach und doppelschaligen Fassadenelementen, Innenräume begehbar; mind. zwei Gebäude mit Schornstein, mind. ein Gebäude ebenerdig, ansonsten Aufständering möglich).

Grundlage: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Oktober 2021.

Hinweis: Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt. Siehe ergänzend Hinweis D.5.

- 4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**

- a) Teilfläche A, Entwicklungsziel:** Naturnahe Ersatzauwe durch Verlegung des Schlangengraben/Welplagebachs mit begleitenden Grünlandflächen und Gehölzbeständen.

Maßnahmen:

- Naturnahe Verlegung des Welpgebachs gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG (Neutrassierung im Sinne der WRRL, Leitbild „sandgeprägter Tieflandbach“ mit ausgeprägten Prall- und Gleithängen, eigendynamischer Entwicklung, Einbau von Strukturelementen wie Steinen und Totholz).
 - Sicherung Gewässerrandstreifen von 20 m gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31(5) LWG NRW
 - Sohlbereiche des neuen Bachlaufs sind abschnittsweise als variable Gras- und Krautsäume von Gehölzen freizuhalten.
 - Entwicklung von Gehölzbeständen im Umfeld des neuen Bachlaufs, Ziel i. W. Schwarzerlenmischwald: abschnittsweise durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und durch natürliche Sukzession, vorhandener Gehölzbestand ist soweit möglich zu erhalten.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Sonstige Aufschüttungen, Entwässerungsmaßnahmen, sonstige bauliche Anlagen (außer CEF-Maßnahmen) und Zaunanlagen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft oder als Verbissschutz unzulässig.
- b) Teilfläche B, Entwicklungsziel:** Sicherung eines gewässerbegleitenden naturnahen Entwicklungskorridors (Breite mind. 20,0 m) entlang des Schlangenbachs/Welpgebachs.

Maßnahmen:

- Erhalt des festgesetzten schützenswerten Altbaumbestands (siehe Text B.4.8) und
 - Einsaat der Freiflächen mit einem geeigneten artenreichen, zertifizierten Wildpflanzensaatgut (Regiosaatmischung, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil) und dauerhafte extensive Bewirtschaftung/Pflege (je nach Wüchsigkeit möglichst nur 1 x Mahd/Jahr, abschnittsweise (Staffelmahd) ab dem 15. Juni und Abtransport des Mahdguts); keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden.
 - In den Randbereichen zu den Gehölzen und zum Gewässer sind Saumstrukturen/Altgrasstreifen, innerhalb der Fläche einzelne Altgrasinseln zu belassen.
 - Entlang der angrenzenden Gewerbegrundstücke ist abschnittsweise auf mindestens 50 % der Gesamtlänge eine dichte 2-reihige, freiwachsende Wildstrauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzarten anzupflanzen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60–100 cm).
- c) Teilfläche C, Entwicklungsziel:** Sicherung und naturnahe Entwicklung des Baum-/Gehölzbestands mit Saumzone östlich des Nottebrockswegs als Gebietsgliederung.

Maßnahmen:

- In Ergänzung des zum Erhalt festgesetzten Altbaumbestands sind entlang des Nottebrockswegs mindestens 20 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18).
- Einsaat der Freiflächen mit einem geeigneten artenreichen, zertifizierten Wildpflanzensaatgut (Regiosaatmischung, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil). Keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

4.3 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Bäume und Schnitthecken in dem 10 m breiten Streifen entlang der B 513 (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- Pflanzung standortheimischer oder klimaresilienter Laubbäume: Je angefangene 15 m entlang der B 513 ist mindestens ein Baum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand (siehe Text B.4.8) oder andere erhaltenswerte standortgerechte oder klimaresiliente Bäume können angerechnet werden.

Vorschläge Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Ulmus RESISTA® Rebona, Winterlinde und Tilia cordata 'Greenspire'.

- Anlage einer Schnitthecke parallel zur B 513: Pflanzung und dauerhafte Pflege einer einreihigen, geschlossenen Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen, Höhe mindestens 1,25 m und maximal 1,5 m, gemessen ab Oberkante Bordstein/Asphaltkante der angrenzenden B 513; mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter und je Reihe (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 125 – 150 cm). Im Bereich bestehender Bäume kann die Lage der Schnitthecke entsprechend angepasst werden.

Vorschläge für Schnitthecken: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn.

Hinweis: Ergänzende Einfriedungen siehe örtliche Bauvorschriften C.2.3.

4.4 Anpflanzung und fachgerechter Erhalt einer freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Innerhalb der Pflanzfläche im Grenzbereich GE₂ und GE_N mit einer Breite von 16 m ist eine freiwachsende, geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke aus standortheimischen oder klimaresilienten Gehölzen unter Verwendung von mindestens 8 Hochstämmen je Teilfläche im GE₂ und GE_N anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm sowie Hochstämmen, 3xv mDb StU 16 – 18 / Pflanzdichte Sträucher: mindestens 30 Sträucher je 100 m² Pflanzfläche).

Einsaat der Saumzonen mit einem geeigneten artenreichen, zertifizierten Wildpflanzen-saatgut (Regiosaatmischung, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil) und dauerhafte extensive Bewirtschaftung/Pflege (1 x Mahd/Jahr, abschnittsweise (Staffelmahd) ab dem 15.06 und Abtransport des Mahdguts); keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

Beleuchtungseinrichtungen jeglicher Art und das Beleuchten der festgesetzten Flächen sind unzulässig (siehe Text B 5.1 und Hinweis D.5).

Vorschläge für Sträucher: Feldahorn, Roter Hartriegel, Hainbuche, Haselnuss, Kornelkirsche, Schlehe, Holz-Apfel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster.

Vorschläge für Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Holzbirne.

4.5 Anpflanzung von Schnitthecken entlang des gebietsquerenden Fuß-/Radwegs (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Beidseits des Fuß-/Radwegs und entlang der Trafostation ist eine einreihige, geschlossene Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wuchshöhe maximal 1,2 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Fuß- und Radwegs, mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter und je Reihe (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm). Im Bereich bestehender Bäume kann die Lage der Schnitthecke entsprechend angepasst werden.

Vorschläge für Schnitthecken: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn.

Hinweis: Ergänzende Einfriedungen siehe örtliche Bauvorschriften C.2.3.

4.6 Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) in allen Teilflächen des GE und im GE_N: 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 Begrüpfungspflicht ausgenommen sind die Dachflächenbereiche, die für erforderliche betriebs-/gebäudetechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente, für terrassen-/Aufenthaltsbereiche etc. genutzt werden. 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. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

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.

4.7 Baumpflanzungen auf den Betriebsgrundstücken in allen Teilflächen des GE und im GE_N (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Zur Durchgrünung des Plangebiets und positiven Unterstützung des örtlichen Kleinklimas ist mindestens ein standortheimischer oder klimaresilienter Laubbaum je angefangene 1.500 m² Baugrundstück anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18, in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die fachgerechte Anpflanzung ist zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Ulmus RESISTA® Rebona.

4.8 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der eingemessene und in der Plankarte festgesetzte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser innerhalb und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden Bäume 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 (siehe DIN-Norm 18920, einsehbar in der Stadtverwaltung, FB Stadtplanung).

Von dem festgelegten Schutzbereich kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. 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. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Hinweis: Der auf den Bauflächen eingemessene, nicht zum Erhalt festgesetzte Baumbestand soll soweit möglich teilweise erhalten werden. Die Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH strebt im Zuge des Grundstücksverkehrs einen angemessenen Erhalt in Abstimmung mit den Betriebskonzepten an.

5. 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)

5.1 Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen in allen Teilflächen des GE und im GE_N:

- Für unvermeidbare Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in die gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen fällt. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.
- 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.
- Es 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.

Ergänzende Hinweise: Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren. Alle Beleuchtungskonzepte sind mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Gütersloh und mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen.

6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sowie die Höhenlage (§ 9(1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9(3) BauGB)

6.1 Überlagernder Randstreifen im GE₁ und GE₂, angrenzend an die Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB: Der gekennzeichnete Bereich ist von Bebauung freizuhalten und als natürliche Böschung ohne bauliche Befestigungen wie folgt anzulegen:

- Höhenvorgabe gemäß Plankarte als Mindesthöhe.
- Abböschung zur Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB unter Aufnahme der dort jeweils vorhandenen angrenzenden natürlichen Geländehöhe und
- Bepflanzung mit einer geschlossenen, mindestens zweireihigen Wildstrauchhecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB analog zu textlicher Festsetzung 4.4 (aber aufgrund der Randlage hier ohne Vorgabe von Baum-Pflanzungen); abschnittweise Auflockerungen mit naturnahen Saumzonen/Staudenflächen sind auf maximal 25 % der Fläche zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB für alle GE und GE_N-Flächen

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW) für alle GE und GE_N-Flächen

1.1 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.

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

1.3 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig, Werbeanlagen müssen bei Flachdächern von der Gebäudeoberkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 8 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Länge und Höhe der Werbeanlagen dürfen, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite und Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Größen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 513 nicht zu befürchten ist.

b) Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem (laufenden) oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben). Bildschirme als Werbeanlagen an Fassaden sind unzulässig.

c) Als betriebsbezogene freistehende Werbeanlagen (vgl. Text B.1: *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig...*) sind nur **Fahnen** und je Gewerbebetrieb **ein Hinweis- oder Namensschild** wie folgt zulässig:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro lfd. 10 m Grundstücksbreite/Straßenbegrenzungslinie zulässig, insgesamt aber maximal 3 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
- Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m über dem jeweiligen Betriebsgelände nicht überschreiten, gemessen als Höhenpunkt der Grenze Baugrundstück mit der Bordsteinkante der Planstraße in rechtwinkliger Verlängerung zum Maststandort.
- Je Gewerbebetrieb kann ein freistehendes Hinweis- oder Namensschild mit einer Höhe von maximal 2,5 m (Bezugshöhe siehe oben) errichtet werden.

Hinweise zur Einschränkung von baulichen Anlagen einschl. Werbeanlagen entlang der B 513 gemäß § 9 FStrG siehe D.6.

2. Vorschriften gemäß § 89 (1) Nrn. 4, 5 NRW BauO für alle GE und GE_N-Flächen

- 2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 4 Stellplätze:** Für jeweils angefangene 4 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, 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. Die Bäume sind mit einem Stamm-/Anfahrerschutz zu versehen. Gemäß § 9(1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB (siehe Planzeichnung) angrenzend an die Stellplatzanlagen zu pflanzende oder erhaltene Bestandsbäume können angerechnet werden. 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.

Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Ulmus RESISTA® Rebora.

Empfehlung: Baumscheiben bzw. Pflanzbeete unter den Bäumen sind mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

- 2.2 Sickerfähige Pkw-Stellplätze:** PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

- 2.3 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 89(1) Nr. 5 BauO (Hinweis: Ergänzung zu Pflanzvorgaben siehe Text B.4.3 und B.4.5):**

- a) **Einfriedungen** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen, Wirtschaftsweg, B 513 – siehe Pflanzvorgabe Text B.4.3, Fuß-/Radweg – siehe Pflanzvorgabe Text B.4.5) sowie an der Außengrenze der GE-Grundstücke zu der privaten Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich **Stabgitterzäune** bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Begrenzungslinie der Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sind.
- b) **Entlang der festgesetzten Schnitthecke an der B 513** (siehe konkrete Pflanzvorgabe Text B.4.3) ist ein Stabgitterzaun nur grundstücksseitig hinter der Hecke zulässig.
- c) **Entlang der Maßnahmenflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** ist auf den Baugrundstücken ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m über neuem Geländeverlauf und einem Mindestabstand zur jeweiligen Maßnahmenfläche von 0,5 m zu errichten. Als Abstand zwischen Boden und unterkante Zaungitter ist ein Durchlass für Kleinsäuger von 20 cm zu berücksichtigen. Grundstücksseitig hinter dem Stabgitterzaun sind zusätzlich Einfriedungen heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig.
- d) **Geschlossene Sichtschutzzäune** und sog. **Sichtschutzstreifen** (z. B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- e) **Abweichungen** von den Regelungen können unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen, insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit, zugelassen werden.

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 Gütersloh 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.

D. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 400 sind im Rahmen der historischen Erkundung drei Verdachtsflächen für Altlasten und zwei verfüllte Bombentrichter dokumentiert worden. Die Bereiche wurden tlw. erkundet und beprobt. Im Ergebnis wurde keine Gefährdung von Schutzgütern in der aktuellen Situation gesehen, es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Das Gleisbett des Anschlussgleises (VF 10) an die TWE-Trasse gehört ebenfalls zu den altlastverdächtigen Flächen. Eine weitergehende orientierende Untersuchung der Flächen hat nicht stattgefunden.

Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich punktuell Baugrunduntersuchungen entlang des Schlangenbachs/Welplagebachs, Schwarzdeckenuntersuchungen der Parseval-/Zeppelinstraße sowie Materialuntersuchungen zum Gebäudebestand der Siedlung Parsevalstraße im Hinblick auf vorgesehene Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Hinweise auf weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen, die im Planverfahren zu berücksichtigen wären, haben sich dabei nicht ergeben.

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.

Kampfmittel- und Blindgängerverdachtspunkte:

Im Plangebiet lagen entsprechend unterschiedlicher Auswertungen in mehreren Bereichen Kampfmittel- und Blindgängerverdachtspunkte vor. Die Bezirksregierung Arnsberg gab im Jahr 2018 für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 400 Empfehlungen für Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung. Dazu zählten die Sondierung der Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung, die Prüfung der unbearbeiteten Blindgängerverdachtspunkte und die Anwendung der Anlage 1 TVV. Die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung wurden parallel zum Planverfahren mit den jeweiligen Fachstellen abgestimmt und im Sommer 2022 durchgeführt.

Weitere Vorkommen im Plangebiet können nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. Bodenfunde:

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@l.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).

3. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:

Zum **Schutz vor extremen Niederschlägen** sind die Baugrundstücke so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse bzw. Produktionshallen etc. eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Im Zuge der einzelnen Bauvorhaben sind Vorkehrungen und Rückstaumöglichkeiten für Starkregen auf Betriebs- und Grünflächen durch Zwischenstaureserven auf Verkehrs-/Rangierflächen, Geländemodellierungen etc. zu prüfen und nach Möglichkeit vorzusehen.

Das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und **gedrosselt** auf maximal 22l / (s/ha) in den Regenwasserkanal **einzuleiten**, soweit keine grundstückbezogene Nutzung erfolgt (z. B. als Brauchwasser, Löschwasserreserve oder zur Grünflächenbewässerung). Grundlage bildet das Entwässerungs-/Erschließungskonzept der Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH und der Röver Ingenieursgesellschaft mbH (Stand September 2022). Die entsprechenden Nachweise sind auf der konkreten Umsetzungsebene gemäß kommunaler Entwässerungssatzung zu führen.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich **Brunnen- und/oder Regenwassernutzungsanlagen** vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Gewerbe/Haushalt genutzt werden soll (z. B. für betriebliche Zwecke, für Toilettenspülungen oder für die Bewässerung von Grünflächen), so sind diese – vor Inbetriebnahme – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Der Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass aus Gesundheitsvorsorgegründen die Errichtung von zusätzlichen privaten Trinkwasserbrunnen zur Versorgung einzelner Betriebe auszuschließen sei, da altlastenbedingte Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Flugplatzes bereits nachgewiesen wurden und weitere Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebau-Richtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Weitere Anforderungen und Hinweise zu den DVGW-Arbeitsblättern, Rechtsgrundlagen etc. sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

5. Ökologische Belange und Artenschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange bei den Bauvorhaben wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umfeldgestaltung, weitere Dach- und Fassadenbegrünungen.

Glasfassaden:

- 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.

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen, Anlage und extensive Nutzung von Reserveflächen:

- Zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten ist es gemäß BNatSchG verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben ggf. zulässige waldwirtschaftliche Maßnahmen gemäß Forstrecht, schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Bei einer Fällung von Bäumen mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (siehe faunistische Kartierungen und Umweltbericht) sind die Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person zu begleiten. Zusätzlich sind gemäß der im Einzelfall in den Kartierungen erfolgten Bewertung der Bäume in ausreichendem Maß Ersatzstrukturen (z. B. selbstreinigende Fledermauskästen) an geeigneten und gemäß Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Plangebiet zu schaffen. Details sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen.
- Sofern innerhalb der (landwirtschaftlichen) Freiflächen Bodenarbeiten / Baufeldfreimachungen zwischen Anfang März und Ende September eines Jahres erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.
- Für Anpflanzungen sind standortheimische oder klimaresiliente Gehölze zu verwenden.
- Es wird ausdrücklich gebeten, vorerst nicht benötigte **Randbereiche oder betriebliche Reserveflächen** möglichst artenreich zu begrünen und zu unterhalten (z. B. Blühstreifen/-flächen durch Einsaat mit insektenfreundlichen Regiosaatmischungen – „Natur auf Zeit“).

6. Baugenehmigungsverfahren und Werbeanlagen in der Randlage zur B 513:

Auf die gesetzlichen Bestimmungen für Bauvorhaben entlang von Bundesstraßen wird verwiesen, insbesondere auf § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten jeder Art einschl. Werbeanlagen sind gemäß § 9 FStrG entlang der B 513 in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig (*Anbauverbotszone*). Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung (*Anbaubeschränkungszone*). Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

Bestehende Zufahrten genießen nur Bestandsschutz. Bei Umnutzung, Abriss, Anbau oder Neubau gilt das Anbauverbot und sind diese Flächen rückwärtig zu erschließen.

An die B 513 angrenzende Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr in Zuge der B 513 weder geblendet noch abgelenkt wird.

7. Baugenehmigungsverfahren und ggf. als Ausnahme zulässige Bauhöhen über 30 m:

Militärische Belange:

Im Beteiligungsverfahren hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hingewiesen, dass bei *baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die eine Höhe von 30 m überschreiten können, in jedem Einzelfalle um Zuleitung der Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung gebeten wird* (vgl. hier: Ausnahmeregelung ggf. mögliche Schornsteine).

Richtfunkstrecke HY1324-HY0720 der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Durch das markierte Planungsgebiet verläuft die Richtfunkstrecke HY1324-HY0720. Um einen ordnungsgemäßen Richtfunkbetrieb zu gewährleisten, dürfen Neubauten im Bereich der Richtfunktrasse nicht höher als 30 m errichtet werden. Hier kann die Ausnahmeregelung für Schornsteine mit bis zu 15 m zusätzlicher Bauhöhe also nicht bzw. nur einschränkt und nach Klärung mit der Telekom genutzt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass in der Bauphase keine Baukräne in das Funkfeld hinein schwenken.

8. Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen entlang der B 513 - Betriebswohnungen und Büronutzungen:

Die gewerblichen Bauflächen sind entlang der B 513 im Süden durch Verkehrsimmissionen vorbelastet. In den Randlagen können ggf. die Lärm-Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete erreicht oder überschritten werden. Arbeitsplätze in Bürogebäuden und in Betriebseinrichtungen sind daher grundsätzlich so anzuordnen, dass hier ungesunde Arbeitsverhältnisse vermieden werden. Die Anforderungen können in den Baugenehmigungsverfahren jeweils geeignet durch entsprechende Abstände der Bauvorhaben, durch Abschirmungen durch Baukörper etc. oder ergänzend durch passive Maßnahmen nachgewiesen und berücksichtigt werden.

Betriebswohnungen sind in den Teilflächen GE₁, GE₂, GE₃ und GE₄ unzulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8(3) BauNVO können nur im GE₅ aufgrund des Bestands ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Diese können hier rückwärtig angeordnet und/oder durch Grundrisslösungen oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen so angeordnet werden, dass im Einzelfall hier vertretbare Lösungen zu finden sind.

9. 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.

10. Freiflächengestaltungsplan:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

11. Solaranlagen – vertragliche Regelung:

Bei der Umsetzung von baulichen Anlagen sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und/oder solarthermische Anlagen) zu installieren. Die konkreten Anforderungen dazu werden vertraglich (z. B. Grundstückskaufvertrag und städtebaulicher Vertrag) geregelt.