

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

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

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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

	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
GRZ 0,8	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GFZ 2,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8
BMZ 10,0	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 2,4
	Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0
	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, hier maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1, hier als Beispiel:
Hmax. 135,0 m ü.NHN	<ul style="list-style-type: none">- 135,0 Meter über NHN (bei Wege-/Geländehöhen von z.B. 113,90 m oder 109,94 m ü. NHN im Bereich des Paulinenwegs im Osten bzw. im Westen entspricht dieses maximalen Bauhöhen von rund 21 bis 25 m Höhe)
	<u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u>
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	= durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung innerhalb des GE durch Baugrenzen
	Umgrenzung von nicht überbaubaren Flächen zur Klarstellung der Zulässigkeit von betriebszugehörigen Nebenanlagen, Verkehrsbereichen etc. im Randbereich der 40 m-Zone zur A 33 (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO):
1	1. Zulässige Betriebsumfahrten
2	2. Betriebshof/Rangierbereich in Höhe des zu erweiternden Logistikzentrums
3	3. Mulden und Anlagen für die Rückhaltung und Klärung von Prozess- und Regenwasser
	<i>Hinweis: Außerhalb der 40 m-Zone entlang der A 33 sind weitere Umfahrten, Rangierflächen und Nebenanlagen auch über die an der A 33 nach Abstimmung mit Straßen.NRW abgegrenzten Bereiche hinaus zulässig.</i>
	<u>4. Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u>
	Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Wirtschaftsweg, öffentlich
- Fuß-/Radweg, öffentlich
- Wirtschaftsweg, privat, nutzbar auch als Fuß-/Radweg mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB

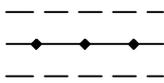


Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Zufahrt-/Anschlussverbote in den gekennzeichneten Bereichen:

- Randlage zur Trasse der A 33 ohne jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge
- Randlage an der L 782 beidseits des Einmündungsbereichs der Planstraße

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

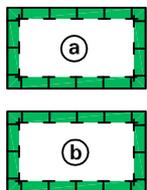
Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:



- Trasse der neu geplanten 110-/380- KV-Höchstspannungsfreileitung Lüstingen- Gütersloh der Amprion GmbH mit Schutzstreifen (nachrichtlich, siehe Hinweis F.9)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

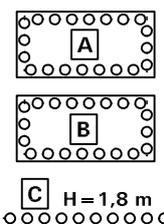
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.1:



- Teilflächen a: Gehölzanlagen ohne Überhälter im Bereich des Schutzstreifens der 110-/380-kV-Leitung und Sukzessions-/Ruderalstreifen
- Teilflächen b: Extensive Grünstreifen und Sukzessions-/Ruderalflächen mit randlichen Gehölzpflanzungen beidseits der neu geplanten Wegetrasse außerhalb der Waldbereiche

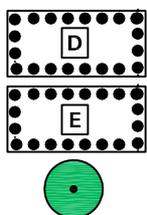
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.2 und D.4.3:

Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

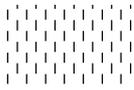


- Teilflächen A: Standortheimische baumbetonte Gehölzpflanzungen und Baumhecken
- Teilflächen B: Standortheimische strauchbetonte Wildstrauchhecke
- Teilfläche/Randstreifen C: Schnitthecke (Hainbuche) mit einer Endwuchshöhe gemäß Planeintrag von mindestens 1,2 m oder 1,8 m

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

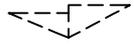


- Teilflächen D: Erhalt der standortheimischen Baumgruppen
- Teilflächen E: Erhalt der standortheimischen Gehölzzüge
- Erhalt markanter Einzelbäume

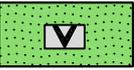


Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i. V. m. Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier für die durch das Raster gekennzeichneten südlichen, östlichen und westlichen Randbereiche des GE mit 30 m Breite: Einschränkung der Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen in dem im GE abgegrenzten Bereich unter Einbeziehung der Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1)25 BauGB, siehe textliche Festsetzung D.5.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

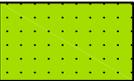


Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten

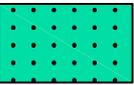


Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung:

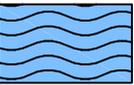
- Verkehrsgrün, öffentlich



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 lit. a BauGB)



Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 lit. b BauGB)

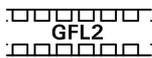


Wasserfläche (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier neuer Laibach-Verlauf mit Sekundäraue außerhalb des Waldbereichs (siehe separates wasserrechtliches Verfahren nach § 68 WHG)



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

- GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer am Nordrand des Plangebiets in Verlängerung des ebenso belasteten privaten Wirtschaftswegs entlang der Bahntrasse (siehe B.4)



- GFL 2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der land- und forstwirtschaftlichen Nutzer der im Geltungsbereich liegenden Flächen für Landwirtschaft und Wald (gilt nicht für Wohn- und Gartenlandnutzungen im Außenbereich) sowie für den Versorgungsträger der 110-/380-kV-Freileitung



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

←10→

Maßangaben in Meter, hier z. B. 10,0 m



Wasserschutzgebiet: Grenze der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Halle entlang der L 782; die Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 ist zu beachten

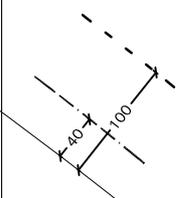


Gepplanter Laibach-Verlauf mit Sekundäraue und Böschungsbereichen innerhalb des Waldes (zu Einzelheiten siehe wasserrechtliches Verfahren nach § 68 WHG)



Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh

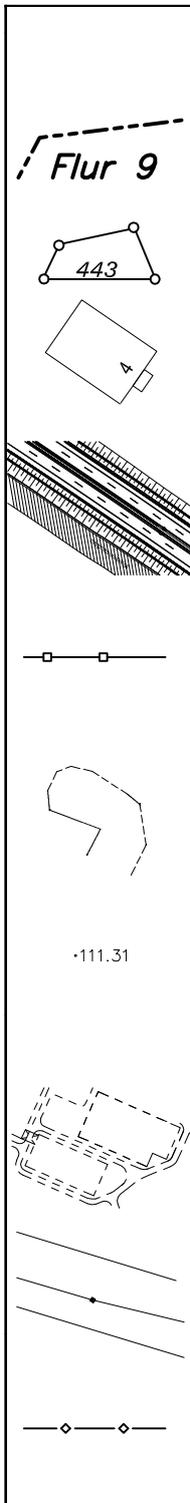
Hinweis: Die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich des neu festgesetzten GE-Gebiets erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren



Schutzzonen entlang der A 33 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ab Fahrbahnrand, siehe Hinweis F.1:

- Anbauverbotszone (§ 9(1) FStrG) = 40 m-Streifen hier bis zur Baugrenze
- Anbaubeschränkungszone (§ 9(2) FStrG) = 100 m-Streifen

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

Flurgrenze und Flurnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Übernahme der Trassendarstellung der A 33 gemäß Ausführungsplanung von Straßen.NRW

BAB-Fernmeldekabel/Gf-Kabel (AUSA) gemäß Bestandsplan von Straßen.NRW 06/2019 (die genaue Lage ist noch nicht eingemessen!)

Eingemessene Gehölzflächen bzw. Kronentraufbereiche in ausgewählten Planbereichen (Einmessung Vermessungsbüro Meyer, Mai 2020)

Höhenpunkte (Straßen, Gelände, Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Einmessung Vermessungsbüro Meyer, Mai 2020)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Grundlage der Erweiterungsplanung: vorläufige Werkplanung der August Storck KG, Stand: September 2020

Höchstspannungsfreileitungen, hier Trasse der bisherigen 220 KV-Leitung Lüstingen-Ummeln der Amprion GmbH mit Schutzstreifen (Abbau i. W. erfolgt)

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (nicht eingemessen), teilweise ist eine Verlegung in Abstimmung zwischen Eigentümern und Telekom erforderlich

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 unzulässig oder eingeschränkt zulässig:

- a) **Tankstellen** sind unzulässig.
- b) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.
- c) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze** sind unzulässig.
- d) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - 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.
Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.
- e) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- f) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig.
- g) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.
- h) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.
- i) **Werbeanlagen** sind 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 (*Hinweis: Die Einschränkungen für Werbeanlagen entlang der A 33 sind zu beachten, siehe auch E.1/F.1*).
- j) 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.

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) im GE:** Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus den Festsetzungen in der Plankarte für die jeweils durch Baugrenzen abgegrenzten Teilflächen. 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 der Plankarte für die Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper und Sonderbauteile für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

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

3.1 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO, hier auf den Teilflächen mit Pflanzbindungen und mit Bindungen für den Erhalt gemäß § 9(1) 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 festgesetzten Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Ausgenommen sind (soweit ansonsten zulässig) Einfriedungen, Irritationsschutzwände zum Fledermausschutz, Unterhaltungswege z. B. für Pflegemaßnahmen sowie Leitungstrassen.

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

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

a) Teilflächen a, Entwicklungsziel: Gehölzanlagen ohne Überhälter im Bereich des Schutzstreifens der 110-/380-kV-Leitung und Sukzessions-/Ruderalstreifen.

Maßnahmen:

- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen, gestuft aufgebauten Hecken- und Sichtschutzpflanzung aus gebietsheimischen Arten in variierender Breite, mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (Pflanzliste/Artenauswahl s. Umweltbericht, Kapitel 3).
- Baumartig wachsende Gehölze sind ausgeschlossen. Im Rahmen der Unterhaltung ist die Höhe der Pflanzungen dauerhaft unter 20 m zu halten (s. Hinweis F.9).
- Anlage der Saumzonen als Ruderalstreifen und als Bereiche mit extensiver Pflege und gelenkter Sukzession.

b) Teilflächen b, Entwicklungsziel: Extensive Grünstreifen und Sukzessions-/Ruderalflächen mit randlichen Gehölzpflanzungen beidseits der neu geplanten Wegetrasse.

Maßnahmen:

- Anlage der extensiven Grünstreifen durch Einsaat mit Landschaftsrasen (Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume der Herkunftsregion 1: Norddeutsches Tiefland, z. B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum oder eine vergleichbare Ansaatmischung, Ansaatmenge 1 g/m²), extensive Pflege mit Mahd im Regelfall 1x jährlich und Abfuhr des Mähguts.
- Entwicklung der als Fettwiese kartierten Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens und im 25 m Radius des Mastes als Hochstaudenflur mit extensiver Pflege. Mahd maximal 1 x jährlich im Herbst und Abfuhr des Mähguts.
- Im Bereich der extensiven Grünstreifen entlang der Wegetrassen Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen und kleinen Baum-/Gehölzgruppen aus gebietsheimischen Arten (Pflanzliste/Artenauswahl s. Umweltbericht Kapitel 3).

4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- a) **Teilflächen A:** Bestandsentwicklung oder Neuanpflanzung und dauerhafte fachgerechte Pflege als baumbetonte Gehölzpflanzungen bzw. in schmalen Abschnitten als nicht geschnittene Baumhecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen. Bei Neuanlagen mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen. Erhaltenswerter Gehölzbestand kann angerechnet werden. Im Bereich der zwei Teilflächen A im Bereich der Zufahrt Planstraße/L 782 im Südosten ist ein Anteil von 30 % fremdländischen Gehölzen zulässig. Ein abschnittweises Auf-den-Stock-Setzen ist im Zuge der langfristigen Pflegemaßnahmen zulässig, ist aber entlang der A 33 in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unter Beachtung der Schutzfunktion für Fledermäuse vorzunehmen (abschirmende bzw. leitende Pflanzungen).
- b) **Teilflächen B:** Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen als freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecke mit einzelnen Überhältern; mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzdichte), maximaler Abstand zum Außenrand der festgesetzten Pflanzflächen 2 m, sofern nicht nachbarrechtliche Aspekte gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW dagegen sprechen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerter Bestand kann entsprechend ergänzt und angerechnet werden.
- c) **Teilfläche/Randstreifen C:** Anlage und fachgerechte Pflege standortheimischer Heckenpflanzungen aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als mindestens 2-reihige Schnitthecken mit einer Endwuchshöhe gemäß Planeintrag von mindestens 1,2 m und 1,8 m, Pflanzung im zweireihigen Dreiecksverband mit 3 Pflanzen pro Meter innerhalb der Reihen und einem Abstand von 70 cm (Hecke 1,8 m Höhe) bzw. 30 cm (Hecke 1,2 m Höhe) zwischen den Reihen. Sicherung der Pflanzung mit einem Durchlaufschutz.
Ergänzung der 1,8 m hohen Hecke zwischen den beiden Heckenreihen durch 40 Stück schmalkronige Hochstämme in variablen Abständen zwischen 4-7 m oder Gruppen (Artenwahl und -verteilung gemäß Umweltbericht: Scharlach-Apfel (*Malus tschonoskii*) Feldahorn (*Acer campestre* `Elsrijk`), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Wildbirne (*Pyrus communis*). Ausnahmeregelung: Zusätzlich können bei Flächen mit aus landschaftspflegerischer Sicht ausreichender Tiefe Bäume mit größerer Krone aus gemäß Umweltbericht, Kapitel 3 verwendet werden.
Zur Anlage der 1,2 m hohen in der öffentlichen Verkehrsfläche Schaffung einer Wurzelraumerweiterung unter dem Geh- und Radweg (s. Umweltbericht, Kapitel 3).

4.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Teilflächen D und E: Fachgerechter Erhalt der standortheimischen Gehölze in den Wäldchen, Baum- und Gehölzgruppen (vgl. DIN 18920). Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Pflege von Heckenzügen durch „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre ist zulässig, ausgenommen sind Überhälter in den Baumhecken sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Im Bereich der Kronentraufen sind – mit Ausnahme zwingender Gründe für die allgemeine Sicherheit – sämtliche Eingriffe untersagt, die die Vitalität der Bäume beeinträchtigen könnten. In diesem Bereich darf nicht versiegelt werden; die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen etc. ist unzulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.

4.4 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB und gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW:

- Ausführung Pflanzmaßnahmen nach DIN 18916., fachgerechter Erhalt nach DIN 18920.
- Hochstämme (Einzelbäume/Baumgruppe): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
- Heister 2x verpflanzt (Wildstrauch-/Baumhecken) mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm sowie Sträucher 2x verpflanzt (Hecken), Höhe 60 - 100 cm; mittlerer Pflanzabstand 1 - 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3 - 5 Stück.
- Berücksichtigung vorbereitender bodenverbessernder Maßnahmen bei Baumpflanzungen (Pflanzgruben mit mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum), anfängliches Befestigen von Hochstämmen und Heistern, Bewässern bei Bedarf.
- Anwuchskontrollen in den ersten 3 Jahren, Nachbesserung bei festgestellten Mängeln;
- Ausfälle und abgängiger Bestand sind bei allen Maßnahmen gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Temporärer Schutz von Pflanzflächen durch einen Verbisschutz (wildsicherer Knotengeflechtzaun, Mindesthöhe 1,5 m, Sicherung ca. 8 Jahre, anschl. Abbau)
- Pflege von Gehölzen durch „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre (Ausnahme Einzelbäume, Baumgruppen).
- Verwendung artenreicher standortgerechter Saatgutmischungen (Regiosaatgut).

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 Südöstlicher und östlicher Randbereich des GE, Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen: Im GE sind in den in der Plankarte abgegrenzten südlichen, östlichen und westlichen Randbereichen mit 30 m Breite im Sinne des Artenschutzes 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 ≤ 2.200 Kelvin zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.
- Ein Anstrahlen der Gebäudekörper/Fassaden und Beleuchtungen zu Werbezwecken ist in diesem Bereich 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. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass kein Licht in den Außenbereich des Laibachs und in den anschließenden Waldbestand fällt.

Ergänzende Hinweise: Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren. Das Beleuchtungskonzept sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abgestimmt werden (vgl. auch Hinweise F.7).

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB **- örtliche Bauvorschriften -**

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89(1) Nr. 1 BauO im GE

1.1 Fassadengliederung im GE: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 50 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 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im GE:

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 7 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. 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 A 33 nicht zu befürchten ist.

b) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig (grel: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter B.1) sind in den Teilflächen des GE nur bis zu der jeweils festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung B.2 zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von baulichen Anlagen einschl. Werbeanlagen entlang der A 33 gemäß § 9 FStrG und entlang der L 782 gemäß StrWG NRW siehe F.1.

2. Begrünung und Einfriedungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze im GE:

Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 89(1) Nr. 5 BauO im GE, hier Einfriedungen entlang A 33:

Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind im GE entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur A 33 wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Betriebsgelände vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

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. Bei Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Baugenehmigungsverfahren und Randlage zur A 33 sowie zur L 782:

Auf die gesetzlichen Bestimmungen für Bauvorhaben entlang von Bundesautobahnen wird verwiesen, insbesondere auf § 9 FStrG. Hochbauten jeder Art einschl. Werbeanlagen sind gemäß § 9 FStrG entlang der A 33 in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen sie der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Für Beleuchtungsanlagen ist im Einzelfall bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 33 ebenso die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter E.1 wird ergänzend verwiesen.

Hinweis: Nach Abstimmung mit Straßen.NRW im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 51 sind im Randbereich zur A 33 innerhalb der 40 m-Freihaltezone gemäß Planzeichen unter B.3 Betriebsumfahrten [1] und Rangierflächen [2] zulässig. Jegliche spätere Änderungen gegenüber diesem mit Straßen.NRW abgestimmten Stand stehen unter dem Vorbehalt des § 9 FStrG. Im Bereich [3] kommen Mulden und Anlagen für die Rückhaltung und Klärung von Prozess- und Regenwasser hinzu. Im Planverfahren erfolgte eine weitere Abstimmung.

Abgrenzung zur Trasse der A 33 gemäß B-Plan Nr. 51 und Kartengrundlage: Die Abgrenzung zur Trasse der A 33 wurde für den nordwestlichen Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 51 und für den südöstlichen Bereich ab der Brücke Paulinenweg im März 2020 gemäß Vorgabe von Straßen.NRW aus den Planfeststellungsunterlagen aufgenommen. Die Planung der A 33 für den nordwestlichen und südöstlichen Bereich und die dem Bebauungsplan Nr. 51 zu Grunde liegende Katasterkarte basierten auf dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 782, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art bedürfen in der Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 25 StrWG NRW).

2. Betriebswohnungen und Büronutzungen:

Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) BauNVO ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Bauflächen im Süden entlang der A 33 sind durch Verkehrslärm vorbelastet. In den Randlagen können ggf. die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen und für Büronutzungen z.T. überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden, ggf. sind Abschirmungen durch Baukörper etc. sowie ergänzend passive Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht vorzusehen.

3. Altlasten und Kampfmittel, Bodenschutz:

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, den Kreis Gütersloh als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.

Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Da Kampfmittelfunde nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Bei verdächtigen Gegenständen, Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Im Zuge der Umsetzung einzelner Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen bzw. zu ergreifen (s. Umweltbericht, Kapitel 3.1):

- Gehen im Rahmen der Bauarbeiten Plaggeneschböden verloren, sind in Abstimmung mit dem geologischen Dienst NRW Aufgrabungen, Fotodokumentation, Beprobung und Analytik zu veranlassen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Tragschichten und Oberflächenbelägen, soweit es im Zusammenhang mit betriebsbedingten Anforderungen der Planungen möglich ist.
- Durchführung erforderlicher Erd-/Bodenarbeiten entsprechend dem Stand der Technik und unter Einhaltung einschlägiger DIN-Normen.
- Verwendung von Bodenaushub innerhalb des Plangebiets, soweit technisch möglich.
- Bepflanzung unversiegelter Grundstückflächen mit möglichst standortgerechten, heimischen Gehölzen.

4. Bodendenkmale:

Der LWL-Archäologie für Westfalen hat mitgeteilt, dass im Umfeld des früheren Schlosses Steinhausen seit dem Mittelalter Wirtschafts- und Wohnbauten vorhanden waren, deren Reste und Struktur bei einer Bebauung zerstört werden können. Daher sind auf allen Flächen, auf denen durch Erdarbeiten eingegriffen wird, im Vorfeld und ggf. begleitend archäologische Untersuchungen durchzuführen. Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Unternehmen und LWL ist erforderlich.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Kommune oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

6. 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 Industriebaurichtlinie (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 331. 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.

7. Ökologische Belange, vorläufiger Erhalt von Gehölzbestände, Artenschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc., extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern, Fassadenbegrünungen). Grünflächen und betriebliche Reserveflächen sind möglichst naturnah zu gestalten und zu unterhalten (standortheimische Pflanzen, insektenfreundliche Regioaatmischungen - „Natur auf Zeit“ etc.).

Die Wald- und Gehölzflächen im Plangebiet sollen, sofern möglich, so lange erhalten bleiben, bis die jeweiligen Bauvorhaben im festgesetzten Teilbereich des GE konkret anstehen (Minderungsmaßnahmen).

Zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten ist es 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.

Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen: Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).

Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.200 Kelvin zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept für Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der Fachbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

8. Militärischer Flugbetrieb:

Aus militärischer Sicht sind Bauhöhen (einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine etc.) bis 30,0 m über Grund zulässig. Bei Bauhöhen über 30,0 m sind die Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Düsseldorf zu leiten.

9. Leitungstrassen der Amprion GmbH:

Die 220 KV-Leitung Lüstringen-Ummeln (Bl. 2310, Maste 116/117) der Amprion GmbH wurde abgebaut. Die Amprion GmbH errichtet derzeit neu eine 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Gütersloh-Lüstringen (Bl. 4210), das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen. Die Amprion GmbH hat im Zuge der bisherigen Planungsschritte mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben der August Storck KG bestehen, folgende Anforderungen und Hinweise seien jedoch zu beachten:

- Eintrag des Schutzstreifens im Geltungsbereich mit Begrenzung der Bauhöhen.
- Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder als Stellplatzfläche genutzt werden, dann kann jedoch in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
- Die Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 20 m erreichen.
- Durch höherwachsende Gehölze in den Randbereichen bzw. außerhalb der Schutzstreifen besteht die Gefahr, dass durch Baumumbruch die Freileitungen beschädigt werden. Es wird gebeten, auch in Randbereichen nur Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Rückschnitte sind durch Grundstückseigentümer/Bauherren auf eigene Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt diese der vg. Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristen nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Eigentümer/Bauherren durchführen zu lassen.
- Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit den Beteiligten zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

10. Hinweise der Deutschen Bahn AG:

Die Deutsche Bahn AG hat um Beachtung diverser Hinweise im Zuge der weiteren Umsetzung der Planung gebeten, insbesondere:

- Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Bahnübergänge dürfen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und schwer beladene Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.
- Für erforderliche Kreuzungen der Bahnstrecke mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. sind entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.
- Spätere Baugenehmigungsanträge im Geltungsbereich sind erneut der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen, weitere Bedingungen und Auflagen sind ggf. denkbar.
- Für Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

11. Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan:

Die schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan sind wesentlicher Bestandteil des Verfahrens und der weiteren Betriebsentwicklung, diese sind als Grundlage zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen (s. Anlagen zur Begründung):

- Akus GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die geplante Ost-Erweiterung des Werks Halle der August Storck KG, Bielefeld, September 2017
- DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Östliche Erweiterung Firma Storck, Paulinenweg, Theenhauser Straße (L 782), A 33“ der Stadt Halle (Westfalen), Bielefeld, September 2020

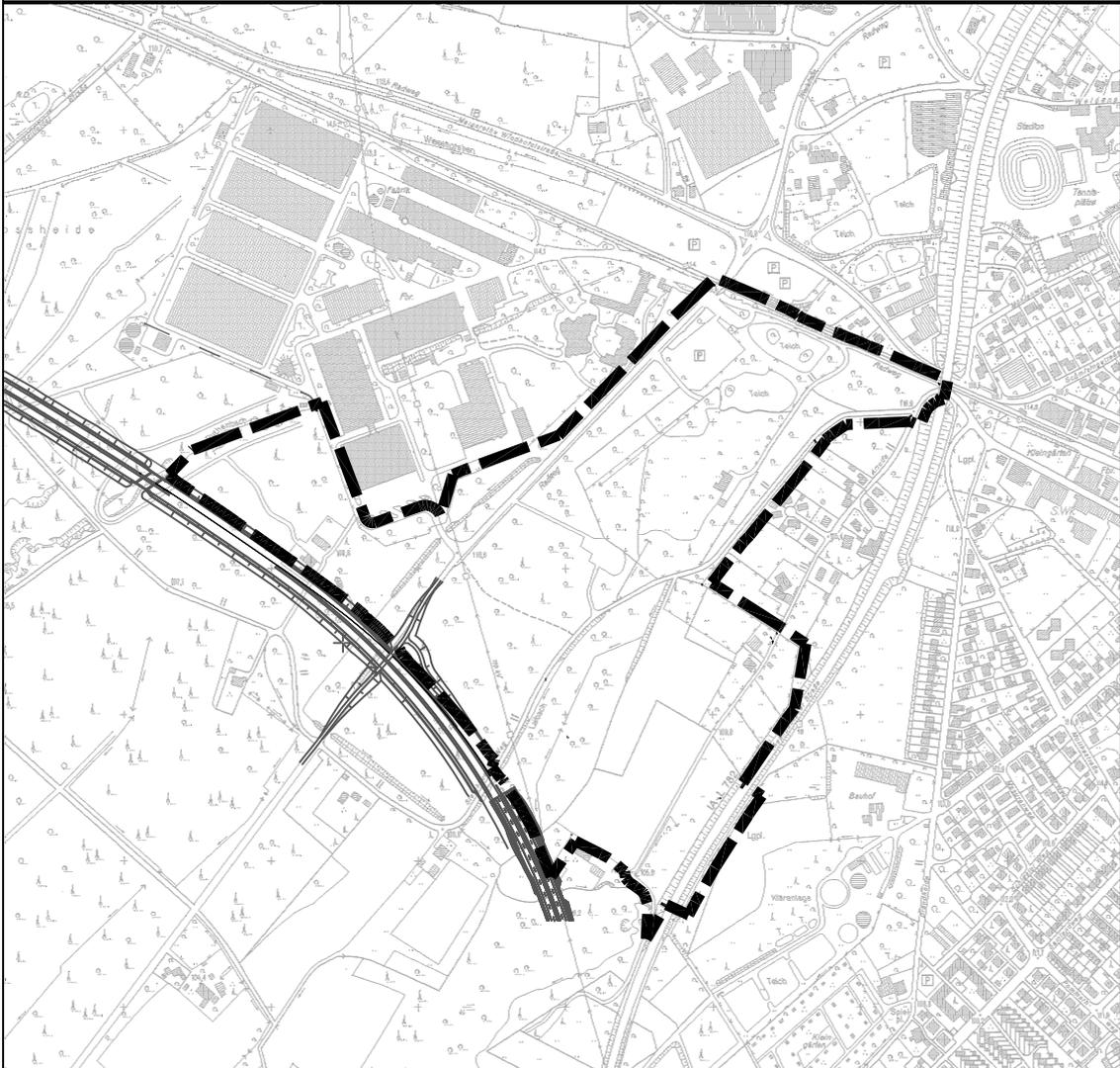
12. Bereithaltung von DIN-Normen:

Die in den Festsetzungen unter D.4 genannten DIN-Normen zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau, hier Pflanzen und Pflanzarbeiten nach DIN 18916 und fachgerechter Erhalt nach DIN 18920, werden beim Fachbereich 3 - Planen, Bauen, Umwelt, Wirtschaftsförderung der Stadt Halle (Westf.) während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 80

„Östliche Erweiterung Firma Storck, Paulinenweg,
Theenhausener Straße (L 782), A 33“



Gemarkung Halle

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 202 cm x 90 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

April 2021

Gez.: Pr
Bearb.: Ti