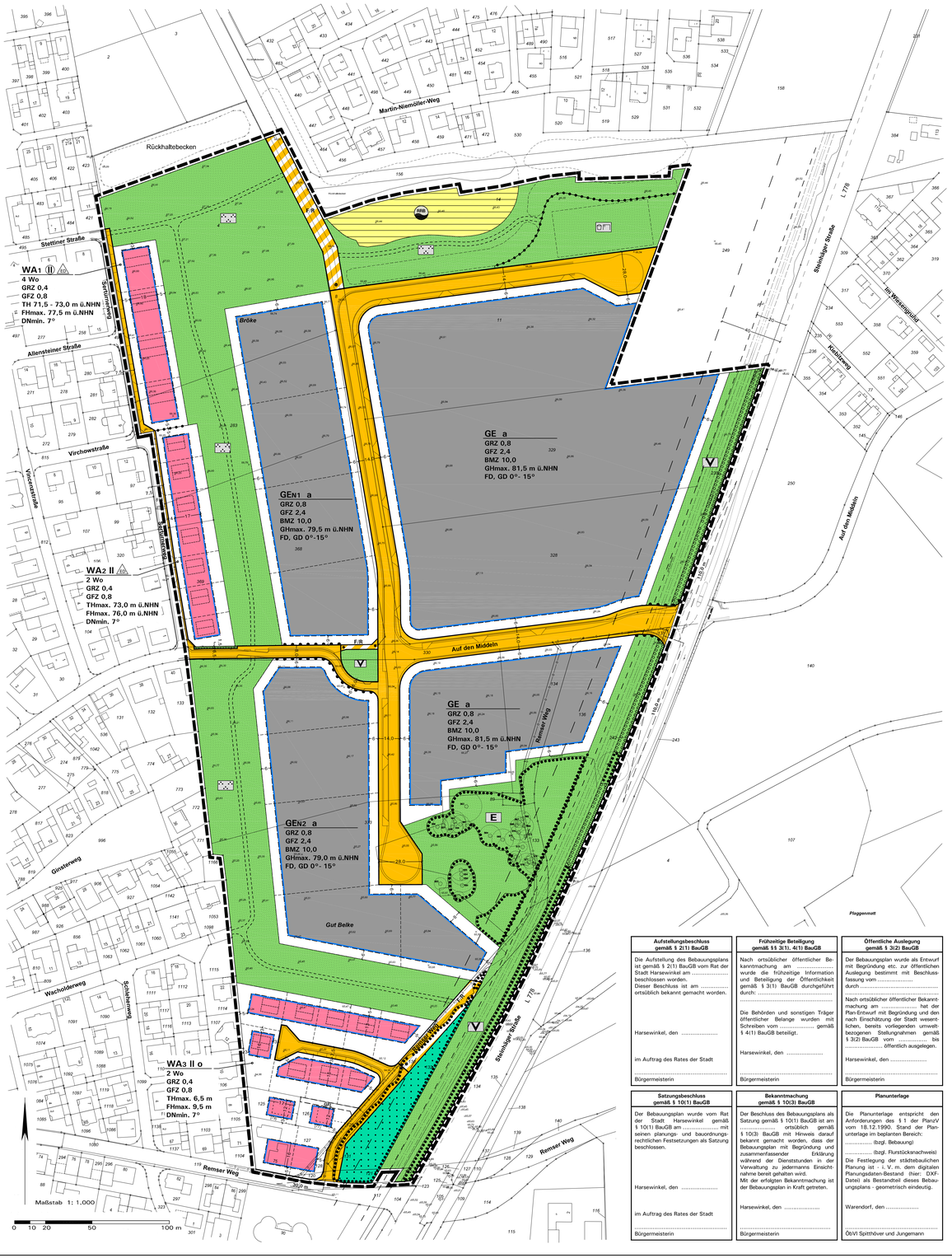
STADT HARSEWINKEL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 79
"Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße"

Teilplan 1



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

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 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

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);

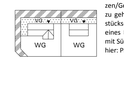
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

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

WA	**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
2 Wo	**Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
GEn	**Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn** (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.3 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)
GE	**Gewerbegebiet GE** (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.4
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GHmax. 81,5 m ü.NHN	**Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN** (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§§ 16, 18 BauNVO) in den Teilflächen WA1-2, GE, GEN1-2:
FHmax. 77,5 m ü.NHN	- Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß, z. B. 81,5 m ü. NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1
TH 71,5 - 73,0 m ü.NHN	- Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 77,5 m ü. NHN
THmax. 73,0 m ü.NHN	- Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 71,5 m - 73,0 m ü. NHN
	- Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 73,0 m ü. NHN
	Eine Überschreitung der Traufhöhe ist auf einer Länge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudelänge im WA1 und WA2 bis zu einer Höhe von maximal 74,5 m ü. NHN zulässig.
FHmax. 9,5 m	**Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt** (§§ 16, 18 BauNVO) in der Teilfläche WA3, siehe textliche Festsetzung D.2.2:
THmax. 6,5 m	- Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier 9,5 m
	- Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 6,5 m
	Eine Überschreitung der Traufhöhe ist auf einer Länge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudelänge im WA3 bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig.
GRZ 0,8	**Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
GFZ 2,4	**Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 2,4
(II) II	**Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO): - Zwingend, hier zwei Vollgeschosse - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
BMZ 10,0	**Baumassenzahl BMZ** (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 10,0
	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
a o (o)	**Bauweise** (§ 22 BauNVO): - Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1 - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
	= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
	= nicht überbaubare Grundstücksflächen
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
	- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
	- Grünzug als Parkanlage mit Wegeführung
V	- Verkehrsgrün
E	- Eingrünung zum freien Landschaftsraum
	- Spiel-/Bolzplatz
	6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.1
	Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.5.2
	Erhalt von Baumgruppen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.5.3
	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB
	Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger** zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.1
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB): Regenwasserrückhaltebecken
	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.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Zweckbestimmungen
←7,5→	**Maßangaben in Meter**, z. B. 7,5 m
	8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
	Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
FD 0° - 15°	Flachdach (FD) mit 0° - 15° Dachneigung
GD 0° - 15°	Geneigtes Dach (GD) mit 0° - 15° Dachneigung
DNmin. 7°	Dachneigung mindestens 7°
	9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB
	Baubeschränkungszone nach §§ 25(1), 28 StrWG NRW mit gestaffelten Regelungen im Abstand bis 20,0 m und bis 40,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Landesstraßen (hier: L 778), siehe Hinweis F.3

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung
	Nicht eingemessene Bebauung
	Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)
	Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)
	Vorgeschlagene Wegeführung Fuß- und Radweg (genaue Lage gemäß Ausbauplanung)
	Vorhandene Wallanlage, nicht eingemessen
	Straßenausbauplanung, Stand September 2017: Röver Ingenieurgesellschaft mbH
84,47	Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann, Juni 2015
	Eingemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann, Juni 2015
	Versorgungsleitung, unterirdisch (nicht eingemessen), hier: öffentliche 30 kV-Stromleitung der Westnetz GmbH (Verlegung bei Planrealisierung)
	Versorgungsleitungen, unterirdisch (nicht eingemessen), hier: öffentliche Gasleitung der Westnetz GmbH und Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH (Verlegung bei Planrealisierung)



Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten WA (WA1 bis WA3) die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Die **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird in den Teilflächen WA1 bis WA3 des Allgemeinen Wohngebiets wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

- Im WA1 sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im WA3 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn (§ 8 BauNVO)

Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN1 bis GEN2) gilt gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO:

a) Es sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.

b) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze sind unzulässig.

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

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

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

f) Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.

f1) Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe.

f2) Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

g) 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 Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach Text D.1.3 g) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.4 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet gilt gemäß § 1(4-6, 9) BauVNO:

a) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze sind unzulässig.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

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

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

e) Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.

e1) Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe.

e2) Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

f) 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 Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach Text D.1.4 f) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

a) Als **oberer Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** um höchstens 5,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Siloanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
Grundlage: Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße", Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh. September 2017. Diese Straßenausbauplanung wird im Fachbereich Bauen/Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) gemäß Planeintrag: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf.

Für WA3 gilt:

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1)25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

3.3 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.2.

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

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Plangebiet zu beachten:

4.1 Zeitlich eingeschränkte Entfernung von Gehölzen: Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit).

4.2 Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung: Die Baufeldräumung sowie Erdarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit).
Eine alternative zeitliche Umsetzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.
Grundlage: Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2017): Artenschutzbeitrag zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße", Herford. September 2017.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Entlang der Steinhäger Straße (L 778) sind **25 standortgerechte, heimische Laubbäume** i. Ordnung als Hochstämme (4xv., Stammumfang 18 - 20 cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verbindlich vorgegebene Art: Traubeneiche (Quercus petraea). Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und anzurechnen (z. B. Bergahorn, Feldahorn, Rotbuche). Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortgerechten, heimischen Laubhecke: Mindestens drei Pflanzen je lfd. Meter, Höhe 1,2 m - 1,6 m über Geländeniveau. Verbindlich vorgegebene Arten: Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica). Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

5.3 Erhalt von Baumgruppen mit Kronentraufe: Die erhaltenen Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

6.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

Zu den Ausgleichsflächen und Zuordnungsfestsetzungen nach § 9(1a) BauGB (D. 7.) wird auf Teilplan 2 verwiesen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Bauvorschriften für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1-3)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachgestaltung:

1.1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte.
Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachneigungen zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind *nur* in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebauten Garagen: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf im WA1 maximal 67,2 m ü. NHN, im WA2 maximal 66,9 m ü. NHN sowie im WA3 maximal 66,0 m ü. NHN liegen.

1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können gef. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 5 BauO)

2.1 Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser sowie rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich; diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
In **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C). Diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten.
Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rainweide (Ligustrum vulgare).

2.2 Stellplatzbegrünung in der Teilfläche WA1: Sammelstellplätze ab zwei Stellplätzen sind an drei Seiten (Jeweils äußere Seiten der äußeren Stellplätze und Stirnseiten) mit Schnitthecken in einer Höhe zwischen 0,5 m und 0,8 m einzugrünen. Verbindlich vorgegebene Gehölzart: Hainbuche.

Bauvorschriften für die Gewerbegebiete (GE und GEn1-2)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachgestaltung: Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2 Gestaltung von Solaranlagen: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 2,0 m einhalten.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Größe der Anlagen darf maximal 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

2.2 Werbeanlagen in grellen Farben und in Form von Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben) sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o. ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,5 m sind unzulässig.

2.4 Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zu der jeweils festgesetzten, maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig.
Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.
Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Steinhäger Straße (L 778) dürfen nicht entstehen.

3. Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene sechs Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,0 m² fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind unter den Bäumen mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
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. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Vorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur).
Vorschläge für Sträucher: Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii, Fingerstrauch (Potentilla fruticosa, Immergrün (Vinca minor), Glanzblättrige Rose (Rosa nitida), Hohes Johanniskraut (Hypericum moserianum).
Vorschläge für Stauden: Storchschnabel (Geranium macrorrhizum), Waldsteinia (Waldsteinia ternata), Wald Simse (Luzula sylvatica) als Grasart.

3.2 Einfriedungen müssen mindestens 1,5 m Abstand zu Straßenbegrenzungslinien halten und sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als Zäune zulässig. Zäune sind straßenseitig mindestens zweireihig geschlossen durch standortgerechte, heimische Gehölze vorzupflanzen.
Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.
Vorschläge für Laubhecken: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rainweide (Ligustrum vulgare).

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

4.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 BauO NRW.

4.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Artenschutz

Die **Beleuchtung** der Gebäude und Außenanlagen sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege sowie die Betriebszeit am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) begrenzt werden. Für unvermeidbare Lichtquellen sind möglichst geringe Leuchtpunkthöhen, geschlossene Lampengehäuse und eine Ausrichtung von Lichtkegeln nach unten zu berücksichtigen. Als insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten Lampen ohne UV-Strahlung und einem engen Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben in Farbtemperaturen zwischen 2.700 - 3.300 Kelvin.
Es wird empfohlen, das **Beleuchtungskonzept** frühzeitig im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einsatz von Dimmern und Bewegungsmeldern sollte bei der Erstellung des Beleuchtungskonzepts geprüft werden.
Technische Bauwerke, die Kleintier- oder Amphibienfallen darstellen können, sollen mit Schutzvorkehrungen versehen werden.
Ergänzend wird auf den **Artenschutzbeitrag** zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße" (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, September 2017) verwiesen.

2. Bodenschutz

Die überwiegend im Plangebiet vorkommenden **Plaggenesch-Böden** werden aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig eingestuft. Vor diesem Hintergrund sind im Zuge der Umsetzung folgende **Maßnahmen zum Bodenschutz** zu beachten:

- Sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenha