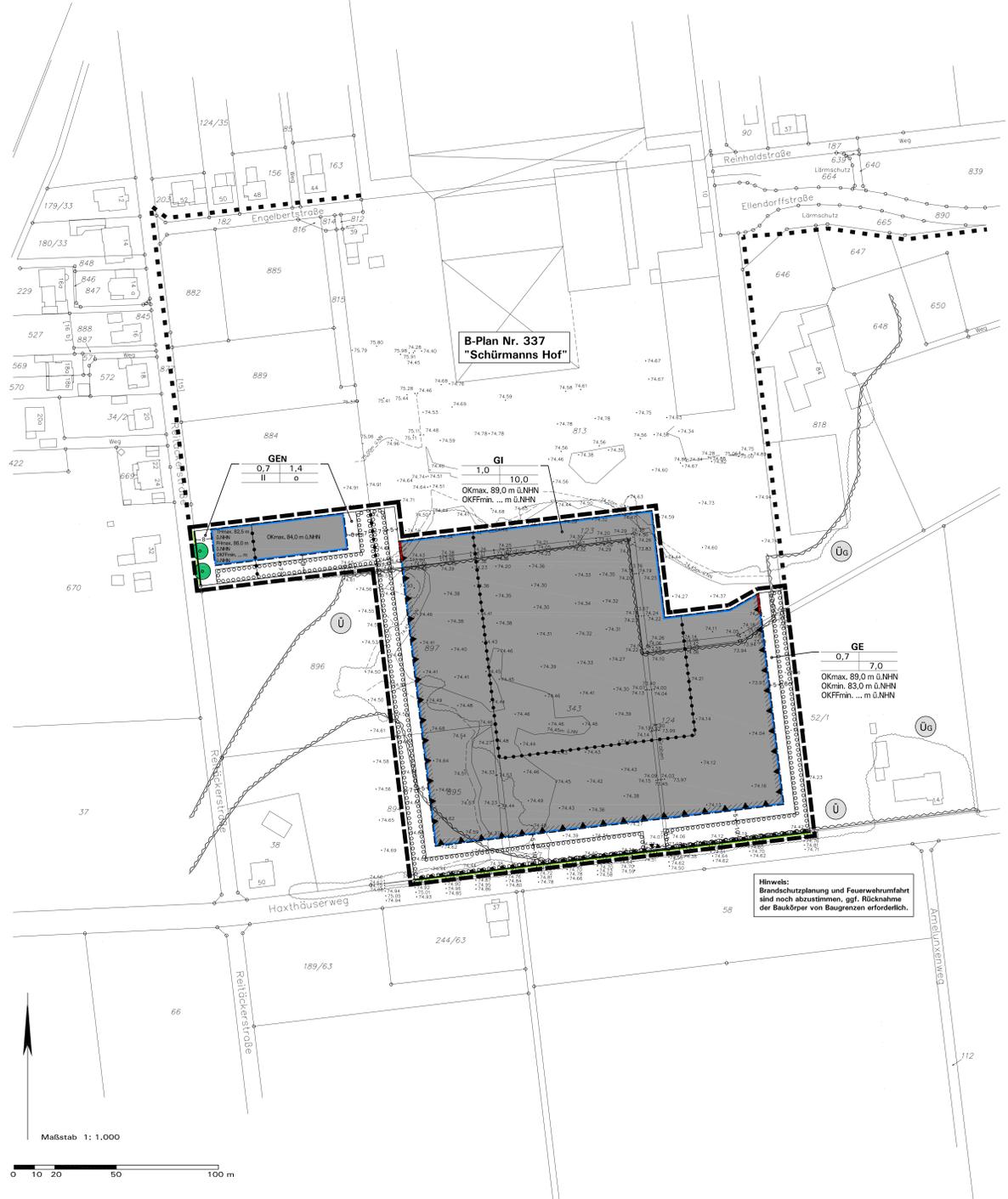


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 398 "Auf'm Reitäcker"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 211 BauGB</p> <p>Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat am ... den Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 398 beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsblich bekanntgegeben worden.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am ... im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom ... mit dem Bebauungsplan Nr. 398 beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den ... hat der Bürgermeister im Auftrage der Abteilung Stadtplanung</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat am ... den Entwurf dieses Bebauungsplans mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Rheda-Wiedenbrück, den ... hat der Bürgermeister im Auftrage der Abteilung Stadtplanung</p>	<p>Setzungsbeschluss gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am ... mit Hinweis darauf bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den ... im Auftrage des Rates der Stadt</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht am ... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Planungsdaten-Beitrag (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den ... hat der Bürgermeister im Auftrage der Abteilung Stadtplanung</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im Bebauungsplan (bzgl. Bebauung) ... (bzgl. Flurstücksnachweise) ... i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Beitrag (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den ... hat der Vermessungsbüro Bureick</p>
---	--	--	---	--	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baumzonenverordnung (BaumZO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1348);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
Planzeicheneverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740);
12. Bundesimmissionsschutzverordnung - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208);

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 i.V.m. § 1(1) BauNVO), gegliedert nach zulässigen Nutzungen und Nutzungsgruppen, siehe textliche Festsetzungen D.1.1
 - Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.1.2
 - Industriegebiet (GI)** (§ 9 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Text D.1.3
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,7
 - Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 1,4
 - Baumassenzahl BMZ** (§ 21 BauNVO), z.B. 7,0
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß**
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, DHN 92), siehe textliche Festsetzungen D.2.2:
 - OKmax. ... m ü.NNH - Maximal zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude in Meter über NNH gemäß Eintrag in der Plankarte
 - OKmin. ... m ü.NNH - Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Betriebsfläche
 - OKmax. ... m ü.NNH - Mindesthöhe der Oberkante der Gebäude in Meter über NNH gemäß Eintrag in der Plankarte
 - OKmin. ... m ü.NNH - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter gemäß Eintrag in der Plankarte
 - FFmax. ... m - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemäß Eintrag in der Plankarte
- Bauweise; überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - Offene Bauweise
 - Überbaute Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - Nicht überbaute Grundstücksfläche
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen im GE, GE und GI als randliche Eingrünung auf den Baufächern, siehe textliche Festsetzungen D.3.1
- Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Ein- und Ausfahrten, Anschluss an Verkehrsflächen:** Ein-/Ausfahrtsbereich für Notfallfahrzeug/Feuerwehr (Hinweis: Die genaue Lage ist im Planverfahren noch abzustimmen, ggf. sind als Ausnahmeregelung auch Verschiebungen möglich)
 - Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - a) Außenwände als geschlossene Fassaden, siehe textliche Festsetzung D.4.1.a)
 - b) Lückenloser Anschluss der Betriebsverbreiterung an die vorhandenen Baukörper, siehe textliche Festsetzung D.4.1.b)
- Pflanzbindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Gebietsbegrenzung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
 - Anpflanzung standortheimischer Bäume
- Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
 - Größe des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Maßangaben in Meter, z.B. 7,0 m
- Nachrichtliche Übernahme und Vermerk gemäß § 9(6a) BauGB**
 - Nachrichtliche Übernahme:** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Hamelbachs
 - Vermerk:** Künftiges Überschwemmungsgebiet des Hamelbachs nach bisherigem Stand

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- Höhenpunkte (Übernahme gemäß Einmessung)**
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
- Kennzeichnung der Baugrenzen, an denen entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind:**
 - a) Entlang der im GE durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen sind die Außenwände nur als geschlossene Fassaden ohne Fenster-, Tor- und Türöffnungen (mit Ausnahme von Fluchttüren, Lichtbändern o.ä.) zulässig. Die Mindesthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Ausgenommen hiervon sind Büro- und Sozialgebäude, die Mindesthöhen sind jedoch auch hier einzuhalten.
 - b) Im Westen und Osten ist jeweils ein lückenloser Anschluss der Betriebsverbreiterung an die vorhandenen Baukörper durch eine Wand oder Bauten mit mindestens 8 m Höhe im Westen bzw. mindestens 7 m Höhe im Osten zu sichern.
- Pflanzbindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Gebietsbegrenzung, hier: Anlage von Wildstrauch-/Baumhecke: Flächenhafte Pflege, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze auf den gekennzeichneten Pflanzstreifen als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke mit einem mittleren Pflanzenabstand von jeweils 1,5 m in- und zwischen den Reihen (= Pflanzreihen) Bäume i. und ii. Ordnung sind im lockeren Verbund als Überhälter zu pflanzen.**
- Fassadenbegrenzung für Hallenbauten: mit ausdauernden Kletter-/Rangpflanzen sind zu begrünen in den Teillflächen**
 - a) GE/GI: jeweils mindestens 50% der Außenfassaden des Werkes entlang der äußeren Baugrenzen im Osten, Süden und Westen.
 - b) GE: jeweils mindestens 30% der Außenfassaden von Produktions-, Werkstatt- oder Lagerhallen ab 20 m Länge, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen unter 15% liegt
 - c) Bemessung: mindestens 1 Pflanze je 2 m Wand (z.B. 100 m Wand x 50% = 50 m = mindestens 25 Pflanzen, Pflanzung auch in Abschnitten); Pflanzbreite jeweils > 0,5 m Breite und 2 m Länge.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 1(4) BauNVO in dem GE sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Nutzungseinschränkungen im GE** gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO, im GE sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
 - a) Tankstellen sind unzulässig.
 - b) Vergnügungststätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - c) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenurte-Künfte u.ä.) sind unzulässig.
 - Werbeanlagen** sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässige Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
 - Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - e.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brennstoffe und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkauf-/Ausstellungsräume allgemein zulässig.
 - e.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können 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.
- Sonderregelung im GE für die Teillfläche GE in der Reitäckerstraße, hier weitere Gliederung nach § 1(4) BauNVO:** Innerhalb der Teillfläche GE in den Westen an der Reitäckerstraße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8(2) sowie ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 9(3) BauNVO zulässig.
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**
 - Nutzungseinschränkungen im GE** gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO, im GE sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
 - a) Tankstellen sind unzulässig.
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
 - d) Vergnügungststätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - e) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
 - f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
 - g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenurte-Künfte u.ä.) sind unzulässig.
 - Werbeanlagen** sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässige Betriebe zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig.
- Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO**
 - Nutzungseinschränkungen im GI** gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO, im GI sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
 - a) Tankstellen sind unzulässig.
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - c) Vergnügungststätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - d) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
 - e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
 - f) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenurte-Künfte u.ä.) sind unzulässig.
 - g) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässige Betriebe zulässig.
 - h) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO):** Die zulässige GRZ ergibt sich jeweils aus dem Eintrag in der Plankarte.
 - Im GE gelten abweichende Regelungen gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO: Bei Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19(4) Satz 1 BauNVO darf die „Kapplungsgrenze“ von 0,8 zusätzlich durch wasser-durchlässig befestigte Feuerwehrrampen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (§ 16, 18 BauNVO):** Die Mindesthöhe sowie die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, DHN 92) ergeben sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für GE und GI: Mindesthöhe Betriebsfläche Erdgeschossfußbodens m über NNH (DHN 92, Wasserspiegelhöhe des kartierten HQ 100-Überschwemmungsgebiets m über NNH).
- Oberkante Gebäude in Meter über NNH:** Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika).
 - Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teillflächen festgesetzte Höhe in Meter über NNH durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsgänge, Fahrstühle sowie durch sonstige Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Spänebunker, Kühltürme o.ä.) wie folgt überschritten werden:
 - Im GE um bis zu 5 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NNH-Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.
 - Im GI um bis zu 10 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NNH-Höhen um bis zu 15 m zugelassen werden.
- Maximal zulässige Firsthöhe:** Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First.
- Maximal zulässige Traufhöhe:** Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 - Dachgestaltung für die Bauzeile GE in der Reitäckerstraße:**
 - a) Der Dachaufbau der Hauptbaukörper im GE (Geschäfts-, Büro-, Wohngebäude etc.) ist als Sattel-, Waln- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 30°-45° oder als Flachdach zulässig.
 - b) Als Dacheindeckung sind im GE für geneigte Hauptdächer jeweils Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu Grau in Anlehnung an RAL-Farbregister; vergleichsweise gleich oder dunkler als RAL 7016 Anthrazitgrau).
 - c) Bei Flachdächern, untergeordneten Bauten, Nebenanlagen und Garagen sind andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrenzung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Gestaltungsvorschriften zur Fassadengliederung im GE, GE, GI:** Die Gebäudefassaden, insbesondere die Hallenbauten, sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verspürde oder Versätze von mindestens 0,5 m, durch Glasänder-, Farb- oder Materialwechsel oder durch Rankhilfen und wirksame Fassadenbegrenzung (jeweils mindestens 3 Pflanzen).
 - Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im GE, GE, GI:**
 - a) Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet gemäß § 86(2) Nr. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig und ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig (siehe textliche Festsetzung D.1). Abweichungen können bei Mischformen (Handwerk - Handel) zugelassen werden, wenn die Anlagen sich dem Erscheinungsbild deutlich unterordnen.
 - b) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: 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) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäude-fassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Buchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt maximal 1,5 m, die Länge maximal 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Anzeigen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
 - d) Freistehende Werbeanlagen und Pylene sind in den Teillflächen der Baugebiete nur bis zu der jeweils festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig.
- Gestaltungs- und Befpflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
 - Stellplatzanlagen und Feuerwehrrampen im GE, GE, GI:**
 - a) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen und dauerhaft wasserdrächtigen Materialien zu gestalten, insbesondere mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite möglichst < 20 mm), Rasengesteinsen o.ä.. Für Fahrgassen wird die Verwendung empfindlicher Materialien, ansonsten von Porenpflaster oder Dränspalt empfohlen.
 - b) Feuerwehrrampen, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.a. zu gestalten.
 - Einfriedigungen sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig:** Mauern und Zäune müssen jedoch:
 - a) mindestens 2 m zurückgesetzt werden von Straßenbegrenzungslinien oder Baugelbstgrenzen im Osten, Süden und Westen zur freien Landschaft hin und
 - b) sind nach unten mindestens 1-reihig vollständig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen (z.B. innerhalb der Pflanzstreifen nach § 9(1) Nr. 25 BauGB).
- Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise**
 - Grünflächen und Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Reserveflächen und Betriebsbrachen sind naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Grünlandgesellschaft, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorzuhalten. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuweilhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

- Betriebswohnungen und Büronutzungen:** Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) bzw. § 9(3) BauNVO ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Einbindung der Wohnungen in die Gewerbauebauten, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Baufächern und Betriebe dürfen nicht in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen. Büronutzungen sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Baufächern und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten.
- Mögliche Vorbelastung durch Geruchseinwirkungen:** Im Osten des GE sind im Nahbereich der Industrie Schürmann teilweise geringfügige Geruchseinwirkungen aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbereich möglich und auch von z.B. Büronutzungen im GE hinzunehmen (vgl. Begründung).
- Brandschutz, Löschwasseremenge:** Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Erdbebaue eine ausreichende Löschwasseremenge zur Verfügung zu stellen. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebrandrichtlinie (IndBR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einfallende Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh 'Brandschutz in der Bauleitplanung' zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzbehörden wird empfohlen.
- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und geschichtliche Bodendenkmale entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmal-schutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5202050) anzuzeigen und die Entdeckungssätze 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten und Kampfmittel:** Werden Altlastenregister des Kreises Gütersloh in § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für die Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. Einzelfunde von Kampfmitteln sind nicht vollständig auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- Artenschutz:** Beleuchtung von Sammelstellplatzanlagen, Werbeanlagen, Betriebsflächen und Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzgesetzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Außenanlagen zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem Spektralbereich (570 - 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Naturdrammlampen („Glocklichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktüblichen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweiliger Abschalten etc. in Frage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtgelb sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtverschmutzung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten von Vögeln, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wäldchen, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Überholer von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

