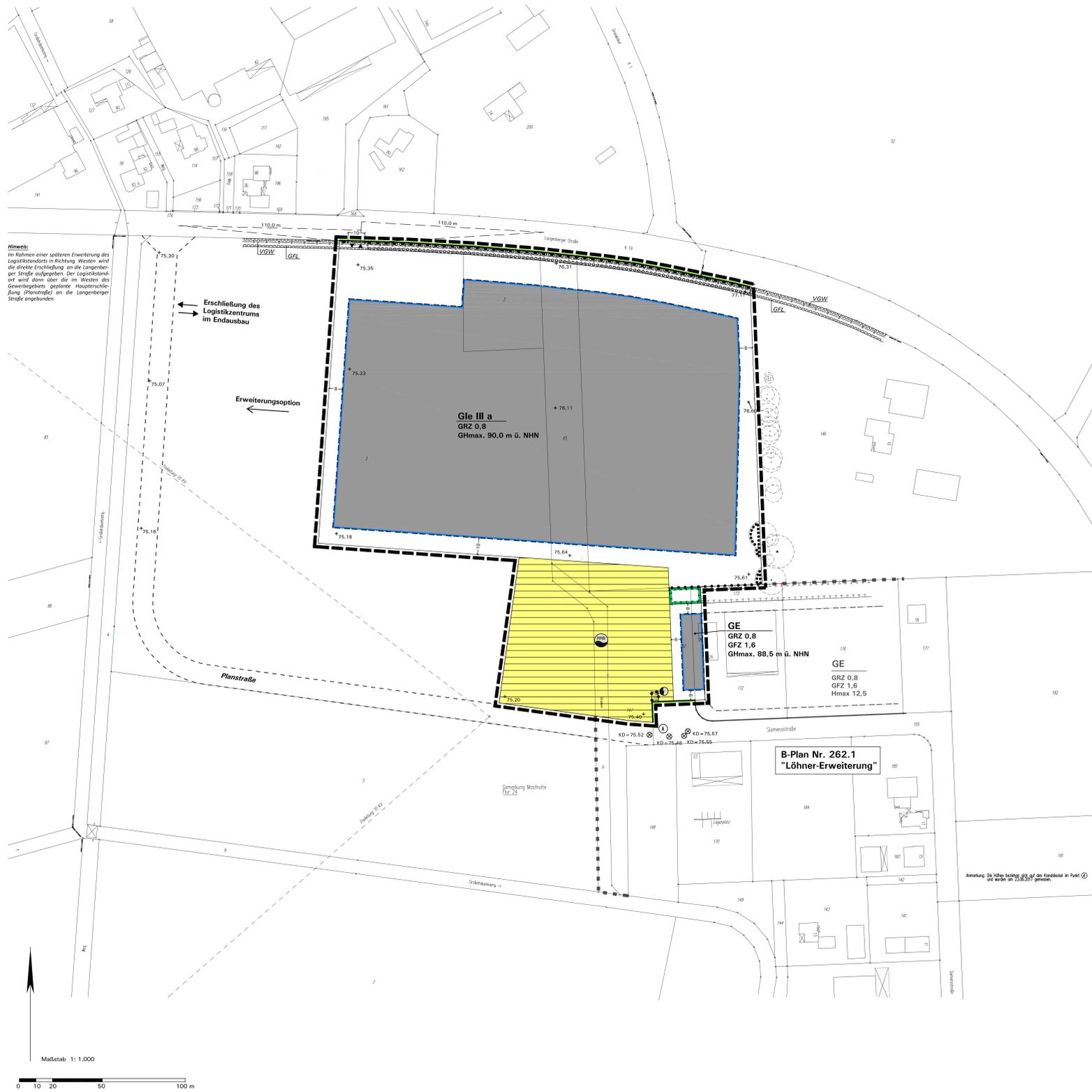


STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 262.2 "Löhner-Erweiterung II"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3(2) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg an ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgelegt.	Der Beschluss wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ... durch ... Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am ... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist am ... ortsbüchlich bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: ... (bzgl. Flurstücksnachweis)
Rietberg, den ... Im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den ... Bürgermeister	Rietberg, den ... Bürgermeister	Rietberg, den ... Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den ... Bürgermeister	Verf., den ... Vermessungsbüro Rötter

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 2388).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2356).
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
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. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).
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).
Zweite 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 58 des Gesetzes vom 23.03.2017 (BGBl. I S. 526).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet (GE) (§ 9 BauNVO) sowie
 - Gle Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (Gle) (§ 9 BauNVO) siehe textliche Festsetzung D.11 bis D.13
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
 - GFZ 1,6 Grundflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 1,6
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. Höchstzahl (§ 20 BauNVO) Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO), hier: abweichende Bauweise, siehe auch textliche Festsetzung D.3.1
 - Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsmittel (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Trafostation
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**
 - Regenrückhaltebecken
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - Gebietseingrenzung / Abpflanzung analog zum östlich angrenzenden Bestand, siehe textliche Festsetzungen D.4.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Gehölzreihe entlang der Langenberger Straße (K 19), siehe textliche Festsetzungen D.5.1.
 - Erhalt von Gehölsen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt der eingemessenen Kronentraufe im östlichen Teil des Plangebietes, siehe textliche Festsetzungen D.5.2.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Bestehende Trinkwasserleitung DN 150 der Vereinigte Gas- und Wasser-versorgung GmbH (VGW)
 - Hinweis: Die Versorgungsleitung ist nicht eingemessen! Zwischen der örtlichen Lage der bestehenden Leitung und der Darstellung im Bebauungsplan können Abweichungen bestehen. Um die Lage eindeutig festzustellen, sind ggf. Suchschachtungen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu belastende Flächen zur Unterhaltung der Trinkwasserleitung DN 150 entlang der Langenberger Straße (K 19) zu Gunsten des Versorgungsträgers VGW GmbH
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

C. Darstellungen und katasterrechtliche Grundlagen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Zukünftige Haupterschließung des Gewerbegebietes „Löhner/Löhner-Erweiterung“
- Erschließung des Logistikzentrums im Endausbau
- Höhepunkte/Höhe Kanaldeckel gemäß Einmessung des Vermessungsbüros Rötter vom 23.06.2017
- Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 262.1 zur Information:
 - Gewerbegebiet (GE)
 - Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier: 0,8
 - Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier: 1,6
 - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante EG-Fußboden, hier: 12,5 m
 - Baugrenzen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier: Gebietseingrenzung/Abpflanzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 262.1

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. der BauNVO**
 - 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
 - a) Tankstellen sind unzulässig.
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - c) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
 - e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
 - f) Vergnügungsbetriebe jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dienstunterkünfte u.a.) sind unzulässig.
 - h) 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.
 - i) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - 1.) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Kraftfahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
 - 2.) 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 § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (Gle) gemäß § 9 BauNVO, hier: Einschränkung des GI bei Nachnutzung**
 - Im Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
 - a) Tankstellen sind unzulässig.
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - c) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
 - e) Vergnügungsbetriebe jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - f) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dienstunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
 - g) 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.
 - h) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - 1.) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Kraftfahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
 - 2.) 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 § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- Festsetzungen im Gewerbegebiet (GE) sowie im Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (Gle):**
 - Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 9(5) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.
 - Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn eine Bestätigung der für den Störfallschutz zuständigen Behörde vorliegt, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebäuden ausreichend ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. der BauNVO**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 6 16, 18 BauNVO): Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in die Plankarte. Als oberer Abschluss (s. maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtrauf bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 - 2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Als Ausnahme kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Balken für Gewerbestellen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 3 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 10 m zugelassen werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - 3.1 Abweichende Bauweise, es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude mehr als 10 m betragen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - Planungsziele: Gebietseingrenzung / Abpflanzung
 - Maßnahmen: Anpflanzung standortheimischer Laubbäume ab mindestens 10 m breite, 7-reihige Reihe entsprechend dem Bestand im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 262.1; siehe Pflanzenliste unter Sonstige Hinweise F.8
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - 5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - Planungsziele: Gehölzreihe entlang der Langenberger Straße (K 19)
 - Maßnahmen: Anpflanzung und fachgerechte Pflege der Gehölzarten Ohrweide (Salix aurita) und Gewöhnlicher Schötchen (Ailanthum altissimum) (Qualität mindestens Str. 4 Tr. 60-100 Pflanzabstand ca. 15 m immer abwechselnd. Als Unterwuchs ist eine standortgerechte und aus heimischen Arten zusammengesetzte, an diese Standorte angepasste Rasenmischung auszubringen.)
 - 5.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
 - Planungsziele: Erhalt der eingemessenen Kronentraufe (der außerhalb des Plangebietes gelegenen Bäume) im östlichen Teil des Plangebietes.
 - Maßnahmen: Im Rahmen der Bauarbeiten bzw. der nachfolgenden Nutzung der geplanten Gewerbebauten sind Eingriffe in die Kronentraufe und in den Wurzelraum der außerhalb des Plangebietes gelegenen Bäume unzulässig.
- Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -**
 - 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO im GE und Gle:
 - 1.1 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 50 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glaselemente, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
 - 1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:
 - a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
 - b) An Gebädefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Trauf- oder Flachdachabschluss angebracht werden. Abweichungen von diesen Maßen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
 - c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 10 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
 - 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO
 - 2.1 Begründung ebenerdiger Pflanzstellen gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:
 - Für jeweils angefangene 6 Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens ein standortheimischer Laubbauart wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mindestens 18-28 cm) in Baumstüben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 6 m² flächengerecht anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumstüben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m).
 - Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts Begründungsgleich unterschiedliche Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden.
 - 2.2 Einfrieden entlang der Langenberger Straße (K19) sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen frewachsen- oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstückstief hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabträger etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländevertikal zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebsicherheit zugelassen werden.
- Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:**
 - Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Abt. 63 - Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

E. Sonstige Hinweise

- Stellplatzanzug**
 - Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 eine Stellplatzanzug beschlossen. Die „Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen - Stellplatzanzug“ regelt die Lage, Größe und Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie die Art des Nachweises. Auf die Satzung wird ausdrücklich verwiesen. Die Stellplatzanzug ist bei der Stadtverwaltung im Fachbereich IV - Bauen in den Abteilungen Räumliche Planung und Bauaufsicht & Denkmalpflege sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.
- Bodenelemente**
 - Werden bei Erdarbeiten Kultur- und erdgeschichtliche Bodenelemente (Fonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz, NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsspläne 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie in Westfalen, Am Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Afllisten:**
 - Gemäß Afllistenkatalog des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altanlagen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Arbeitswirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 05241/65-270) umgehend zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:**
 - Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger, Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- Niederschlagswasser:**
 - Gemäß des Entwässerungskonzepts des Ing.-Büros Kindragrad wird im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser dem geplanten Regenrückhaltebecken südlich des geplanten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) zugeführt und dort gesammelt. Von hier erfolgt ein gedrosselter Abfluss in den weiter südlich verlaufenden Graben „Grabenkranz“, der wiederum in den Schwarzen Graben (GrGf) mündet.
- Ökologische Belange:**
 - Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieträger, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umgestaltung etc.). Die Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
 - Der Einbau von Brauchwasseranlagen (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
 - Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 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):**
 - Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen: Für die Beleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (die entspricht Vervollständigen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.
 - Hinweise:
 - Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind derzeit insbesondere Notrilmiederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
 - Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
 - Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.
- Pflanzenliste gemäß Umweltbericht (Kapitel 4.1) Vorschlag zur Festsetzung D.4:**

Anteil Bäume: 25 %		Anteil Sträucher: 75 %	
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sandbirke	Cornus sanguinea	Hartweige
Corpus betulus	Hainbuche	Corulus avellana	Hasel
Pyrus pyrastris	Wildbirne	Crotaegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundrose
		Salix caprea	Schwärle
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sorothamnus scoparius	Besenjäger

