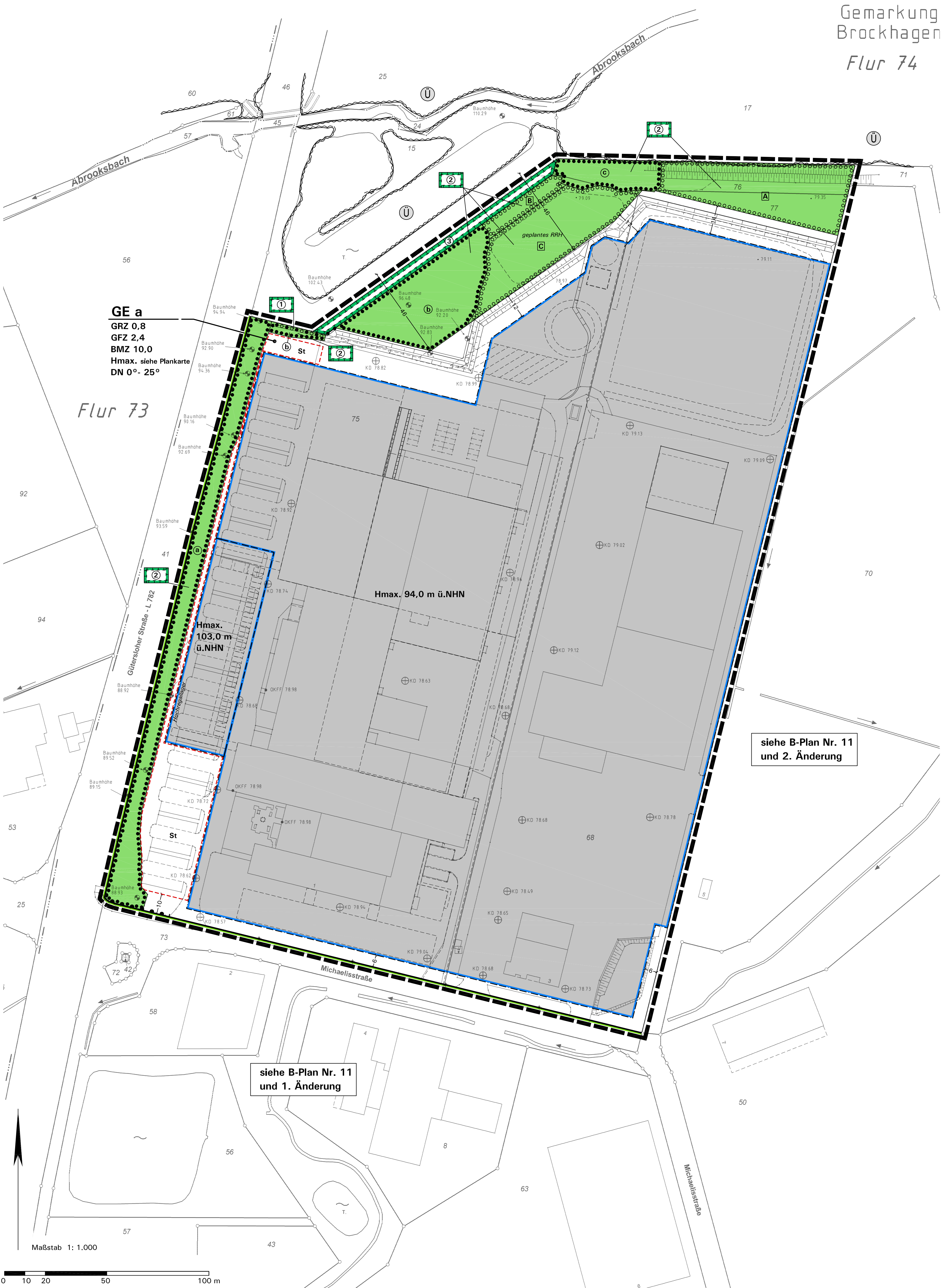


GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - OT Brockhagen -,
1. ÄNDERUNG/NEUFASSUNG
„Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“



Aufstellungsbeschluss gemäß § 5 (21) und 101) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 5 (31), 41) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Der Bebauungsplan ist gemäß § 5 (21) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 31.05.2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 07.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.02.2019 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 5 (31) BauGB durchgeführt durch: Gemeinde Steinhagen (11.02.2019 – 15.03.2019)	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 10.02.2019 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.03.2020 hat der Planentwurf mit Begründung/ Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 21.04.2020 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 24.06.2020 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit den digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Steinhagen, den im Auftrage des Rates	Steinhagen, den Bürgermeister	Steinhagen, den Bürgermeister	Steinhagen, den Bürgermeister	Steinhagen, den Bürgermeister	Steinhagen, den ÖbV Gabriele Meyer
Ratsmitglied	Bürgermeister	Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister	

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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706); Planzeichenverordnung (PlanV) 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 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 139); 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 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202); 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); Zwölftes 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

GE

GRZ 0,8

GFZ 2,4

BMZ 10,0

Hmax. 94,0 m ü.NHN

Hmax. 103,0 m ü.NHN

GE a

GRZ 0,8

GFZ 2,4

BMZ 10,0

Hmax. 103,0 m ü.NHN

DN 0° - 25°

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8

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 NHN (Normalhöhenull, Höhensystem DHN 92), hier maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (i. oberster Gebäudekante) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

- 94,0 Meter über NHN (= maximal ca. 15 m über Betriebsgelände für Bestandsbetrieb und Erweiterung)
- 103,0 Meter über NHN (= maximal ca. 24 m über Betriebsgelände für das Hochregallager)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1, hier abweichende Bauweise, Gebäudehöhen über 50 m zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.2

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung innerhalb des GE durch Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Zufahrtverbot in dem gekennzeichneten Bereich entlang der L 782 und im Einmündungsbereich L 782/Michaelisstraße

5. 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):

- Maßnahme 1: Ligusterhecke entlang der nördlichen Stellplatzgrenze innerhalb des GE-Gebiets
- Maßnahme 2: Vermeidung artenschutzkritischer Beleuchtungen auf den Teilflächen A, B, C sowie auf den Teilflächen a, b, c mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB innerhalb des GE-Gebiets sowie Einschränkungen der Beleuchtung auf den anschließenden nicht überbaubaren Betriebsflächen (bis zur Baugrenze)
- Maßnahme 3: Saumzone entlang des nördlich angrenzenden Gewässers mit standortheimisch und zu erhaltendem Gehölzbestand außerhalb des GE-Gebiets

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

- Teilbereiche A, B: Anlage und fachgerechte Pflege als standortheimische freiwachsende, geschlossene Wildstrauch/Baumhecke, vorhandener standortheimischer Bestand kann angereichert werden
- Teilbereich C: Extensiv gepflegte Grünfläche mit artenreichem Grünland, Staudensäumen und Gehölzgruppen sowie mit einer möglichen naturnahen Regenrückhaltefläche

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

- Teilbereiche a, b und c: Erhalt der standortheimischen Gehölzgröße

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB)

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

Maßangaben in Meter, z. B. 8,0 m

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachgestaltung, hier zulässige Dachformen und Dachneigungen im GE: Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° bis 25°; siehe auch textliche Festsetzungen zu weiteren örtlichen Bauvorschriften unter E.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Eingemessene Gehölzflächen bzw. Kronentraufbereiche (Einmessung Verm.ling. Gabriele Meyer)

Höhen in Meter über NHN Kanaldeckel + Geländehöhen (Normalhöhenull, Höhensystem DHN 92) (Einmessung Verm.ling. Gabriele Meyer)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Ausbau-/Erweiterungsvorhaben gemäß Masterplan der Hörmann KG Antriebstechnik, Architekten Wannenmacher + Möller GmbH (Stand Herbst 2018, vorläufige Werkplanung)

Mögliche Anlage einer Regenrückhaltung im Bereich der betriebszugehörigen Grünflächen im Norden

Überschwemmungsgebiet „Abrooksbach (Pulverbach, Jückemühlengraben)“ gemäß Festsetzung vom 02.02.2016 (nördlich angrenzend)

Geplanter Erdwall als Abgrenzung der Betriebsflächen (Architekten Wannenmacher + Möller GmbH, Stand 26.10.2019)

Allgemeiner Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10, 1. Änderung wird auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 mit der 1. und 2. Änderung hingewiesen.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen: Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:
 - a) Tankstellen und selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
 - b) Betriebe des Beherbergungswesens sind unzulässig.
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
 - d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirmunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
 - f) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufsausstellungen zulässig.
 - 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 Verkaufsstelle 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.

- 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.
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchV 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)

- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) im GE: Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe von 94 Meter über NHN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Sonderbauten für Gewerbe-/Industrieunternehmen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 5 m überschritten werden (gilt nicht für den Bauabschnitt mit dem geplanten Hochregallager mit maximaler Höhe von 103 Meter über NHN).

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

- Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) im GE: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudeulage von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

- Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO, hier auf den Teilflächen A, B, C sowie auf den Teilflächen a, b, c mit Pflanzbindungen 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 gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind (soweit ansonsten zulässig) Einfriedungen, Unterhaltungswege z. B. für Pflegemaßnahmen sowie Leitungstrassen. In dem gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Teilbereich C im Norden des Plangebiets ist auch eine naturnah gestaltete Fläche für die Regenwasserrückhaltung mit Zu-/Auslaufbauwerk und Leitungen zulässig.

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)

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
 - Maßnahme 1 innerhalb des GE-Gebiets (überlagernd), Entwicklungsziel: Ligusterhecke als Blendschutzpflanzung entlang der nordwestlichen Stellplatzgrenze. Maßnahme: Anpflanzung. Fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Ligusterhecke (Ligustrum vulgare atrocinereum) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m (drei Pflanzen je lfd. Meter innerhalb einer Reihe, mindestens 2-reihig). Formschnitte sind zulässig, soweit die Mindesthöhe von 1,2 m eingehalten wird.
 - Maßnahme 2 auf den Teilflächen A, B, C sowie a, b, c mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB innerhalb des GE-Gebiets (überlagernd), Entwicklungsziel: Vermeidung artenschutzkritischer Beleuchtungen der Grünflächen. Maßnahmen: Innerhalb der o.g. Teilflächen A, B, C und a, b, c sind Beleuchtungseinrichtungen jeder Art unzulässig. Auf den anschließenden nicht überbaubaren Betriebsflächen (bis zur Baugrenze) sind Beleuchtungen so anzuordnen, dass die nördlich angrenzenden Gehölzbestände nicht direkt beleuchtet werden (Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).
 - Maßnahme 3 außerhalb des GE-Gebiets als Flächenfestsetzung, Entwicklungsziel: Saumzone entlang des nördlich angrenzenden Gewässers. Maßnahmen: Fachgerechter Erhalt des standortheimischen Gehölzbestands und Weiterentwicklung als artenreiche Saumzone, ggf. abschnittsweise mit Gehölzschnitt.

4. Anpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:

- Teilbereiche A, B: Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen A und B als freiwachsende, geschlossene Wildstrauch/Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzreihe), maximaler Abstand zum Außenrand der festgesetzten Pflanzfläche 2 m, sofern nicht nachbarrechtliche Aspekte gemäß Nachbarbaurechtssetz NRW dagegen sprechen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, vorhandener standortheimischer Bestand wird ergänzt und kann entsprechend angereichert werden.

Teilbereich C: Anlage einer extensiv gepflegten Grünfläche mit artenreichem Grünland, Staudensäumen und Gehölzgruppen sowie mit einer möglichen naturnahen Regenrückhaltefläche.

- Erhaltungsgelot gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB in den abgegrenzten Teilbereichen a, b und c: Fachgerechter Erhalt der standortheimischen Gehölzgröße, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichzeitig in der folgenden Planperiode zu ersetzen. Eine Pflege von Gehölzen durch „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre ist zulässig, ausgenommen sind Überhälter in den Baumhecken sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

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

- Hochstämme (Einzelbäume/Baumgruppen): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 15 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
- Heister 2x verpflanzt (Wildstrauch-/Baumhecken) mit Ballen, Höhe 175 - 200 cm sowie Sträucher 2x verpflanzt (Hecken), Höhe 80 - 100 cm; mittlerer Pflanzabstand 1 - 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzreihe) mit Einmündungen im Verband von 3 - 5 Stück.
- Anwuchskontrollen in den ersten 3 Jahren, Nachbesserung bei festgestellten Mängeln;
- Ausfälle und abgängiger Bestand sind bei allen Maßnahmen gleichzeitig in der folgenden Planperiode zu ersetzen.
- Temporärer Schutz von Pflanzflächen durch einen Verblisschutz (wildschädlicher 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 (Regioaatgut).

F. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften für die GE-Flächen

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

- Dachgestaltung: Dachform und Dachneigung der Baukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, hier Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 25° (einschl.). Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
- 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.

1.3. Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig; Abweichungen für Telemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Telemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
- 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 3,0 m einhalten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 6 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen für Telemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Telemente 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 L 782 nicht zu befürchten ist.
- Werbeanlagen in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (Igrell = in Anlehnung an das RA-Farbsystem Farben wie leuchtgelb, -rot etc.; RA-LN-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben) sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen und Pylone (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter D.1) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu einer Höhe von maximal 8 m über dem vorhandenen Betriebsgelände (Bezug: nächstgelegener Kanaldeckel mit eingemessener Höhe gemäß Plankarte) zulässig. Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der L 782: Gemäß § 28 Straßen- und Weggesetz NRW (StWiG NRW) dürfen Anlagen der Außenwerbung entlang der L 782 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen Baueingemietungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Eine eventuelle Baueingemietung gemäß BauNVO bedarf nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht. Ergänzend wird auf das StWiG NRW in der aktuellen Fassung verwiesen.

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

- Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau wie Stieleiche, Feldahorn, Hartriebe (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumhecken bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Als Abweichung können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf den Stellplatzanlagen oder unmittelbare Zugelassen werden. Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (siehe Planzeichnung) angrenzend an Stellplatzanlagen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen sind entlang der Michaelisstraße und entlang der L 782 nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstückstief hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabträger etc.) bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuen Geländeverlauf zulässig; der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1 m betragen. Abweichungen können - möglichst unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Freiflächengestaltung: Gemäß § 8 BauO NRW sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Flächennutzung, hier der Gewerbenutzung, entgegenstehen.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde Steinhagen empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften können sich nach der BauO NRW. Zweidrehungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet bisher keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Kommune und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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

2. Bodenfunde:

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

3. Wasserversorgung, Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:

Im Norden grenzt das mit Datum vom 02.02.2016 förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Abrooksbach (Pulverbach, Jückemühlengraben)“ an. Die Unternehmern treffen betriebsbezogene Vorkehrungen. Die nach der früheren Rechtslage gemäß v8-Plan Nr. 10 vor Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets errichteten Betriebsanlagen können bei Hochwasserereignissen trotz Wallanlage auf dem Betriebsgelände ggf. nach betroffen sein. Auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.6) und auf das dort beigefügte Entwässerungskonzept für die Erschließungsplanung (Ingenieurbüro Herrendörfer + Partner, 14.11.2018) wird verwiesen.

Im Zuge der Bauverfahren sollten Vorkehrungen zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen überprüft werden. Wasserabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Baugrundrisiko abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist.

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

4. Brandschutz, Löschwasseremenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremenge (z.B. 3.200 l/min für 2 Stunden gemäß Aussage des Kreises Gütersloh). Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebrandtafel (IndBrAT) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -tischen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt Brandschutz in der Bauplanung des Kreises Gütersloh zu entnehmen (https://www.kreis-guetersloh.de/media/bninda/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauplanung_Stand_03_2019.pdf). Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzengenieuren wird empfohlen.

5. Ökologische Belange und Artenschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Bauteile und Energietechniken oder -naturnaher Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung aller statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzragern ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Es wird ausdrücklich gebeten, vorerst nicht benötigte Randbereiche oder betriebliche Reserveflächen möglichst arteneich zu begrünen und zu unterhalten (z. B. Blühschnecken/-flächen durch Einsatz mit insektenfreundlichen Regiosaatmischungen - „Natur auf Zeit“).

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen, Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtung: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.

Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen, Bewegungsmelder), Blendwirkungen sind 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 < 2.700 Kelvin zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept für Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der UNB ggf. auch erprobte Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

Ruderalfäche im Norden: Die Inanspruchnahme der Ruderalfäche im Norden sowie die Oberbodenarbeiten sind außerhalb der Kernzeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Sollte ein Einhalten der Bauzeiten nicht möglich sein, ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschäftes möglich. Zum Schutz von Nest-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören (§ 39 BNatSchG). Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie belüftung angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Baugenehmigungsverfahren und schalltechnische Anforderungen: Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt, das als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen ist und auf das ausdrücklich verwiesen wird (DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung ..., Bielefeld 13.02.2019). Unter Ziffer 10 des Gutachtens werden organisierte und bauliche Maßnahmen aufgeführt, die in den Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind (§ 5, dort, S. 33-35).

GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - OT Brockhagen -, 1. ÄNDERUNG/NEUFASSUNG „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“

Gemarkung Brockhagen, Flur 74

Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 103 cm x 90 cm

Barbelegung: Gemeinde Steinhagen, Baumt, 33803 Steinhagen

Stadtplanung und Kommunalberatung: Tichmann Loh Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Mal 2020

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: TI