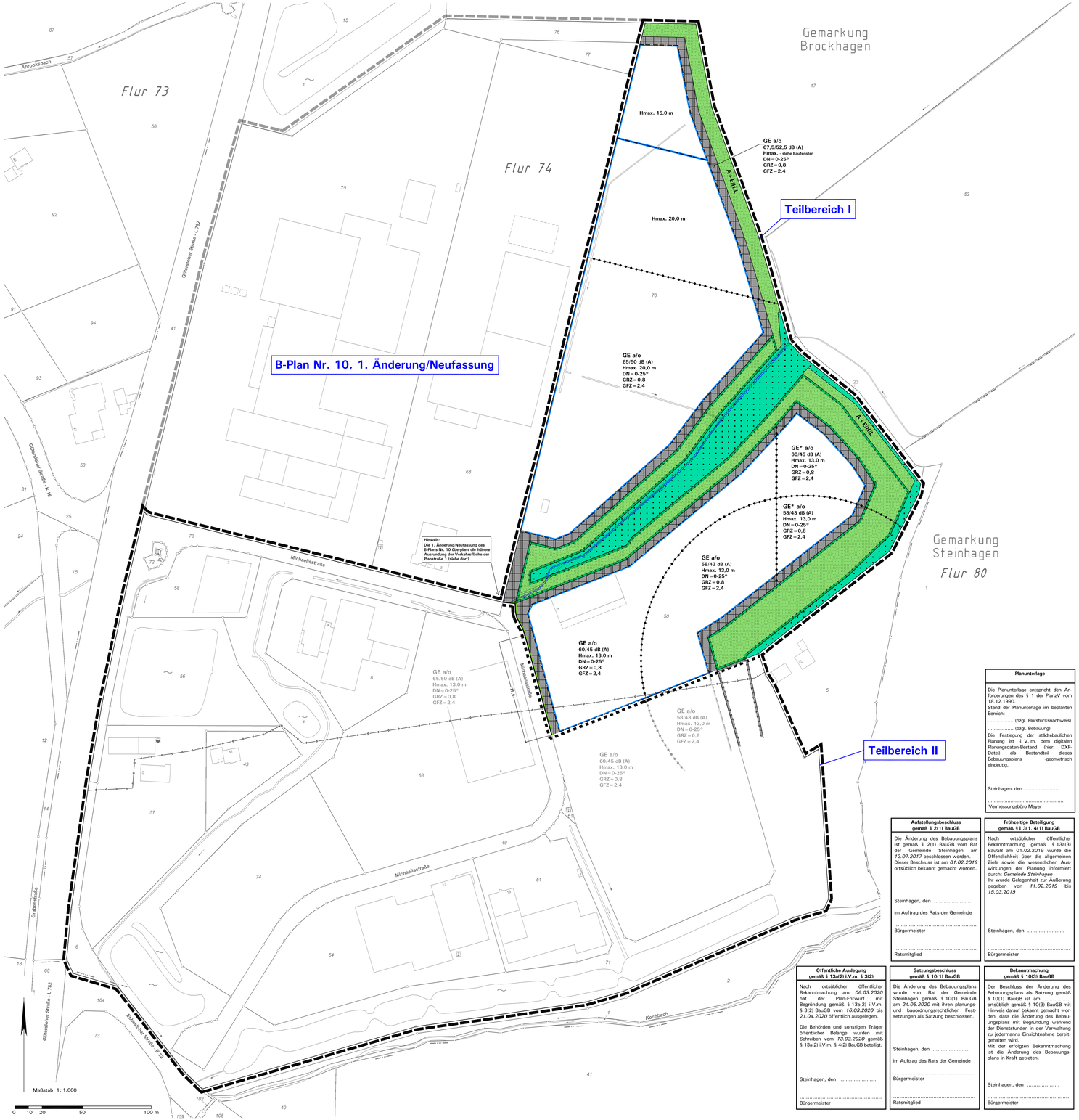
GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 11, OT BROCKHAGEN - 2. ÄNDERUNG
"Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost"



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 (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch
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 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 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

Teilbereich I:

1. Abgrenzungen

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 (7) BauGB

1.1.1 Abgrenzung der Teilbereiche I und II dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 (7) BauGB

1.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art gem. § 1(2) BauNVO und unterschiedlichem Maß gem. § 16 (5) BauNVO der Nutzung

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

2.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Es sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegel mit den angegebenen Werten in dB(A) tags bzw. dB(A) nachts nicht überschreiten (hier z. B. 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts)
Gemäß § 1(6) BauNVO sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegel IFSP:
DEKRA Umwelt GmbH: Berechnung von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 11, Projekt-Nr. 304799, Bielefeld 2004;
DEKRA Automobil GmbH: Schallimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 11 ..., 2. Änderung, Bielefeld 12.02.2019 mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen für die IFSP, insbesondere:
- TA Lärm 1998 (GemMBl. S. 503),
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren",
- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 2 m.
- Innerhalb des Plangebietes Nr. 11: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebietes Nr. 11: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.

GE — 65/50 dB (A)

2.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
In dem gekennzeichneten Bereich GE* sind darüber hinaus ständige Arbeitsplätze, Büronutzungen und die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO sowie sonstige geruchsensible Nutzungen wie insbesondere Lagerung von Textilien und Lebensmitteln unzulässig.

GE* — 60/45 dB (A)

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO - maximale Gesamthöhe-
Die Höhe des oberen Gesimsabschlusses bei Flachdächern (Attikahöhe) bzw. die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf das in der Plankarte in den Teilflächen angegebene Maß nicht überschreiten (hier z. B. 15 m)
Als Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich, in dem sie an das Baugrundstück grenzt, anzunehmen.
Bei Hinterliegergrundstücken ist die entsprechende Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen, von der das Grundstück erschlossen wird.

Hmax. 15,0 m

3.2 Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

GRZ = 0,8

3.3 Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO

GFZ = 2,4

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB

4.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Es gelten die Bestimmungen von § 22 (2) BauNVO (offene Bauweise). Abweichend davon dürfen die Abmessungen der Gebäude (Länge und Breite) mehr als 50 m betragen.

a/o

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 Bau GB

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, hier Straßenbegrenzungslinie

5.2 Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgeschlossen sind
- entfällt -

5.3 Sichtdreieck
- entfällt -

5.4 Werbeanlagen im Bereich der Gütersloher Straße
- entfällt -

6. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

6.1 Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB, Transformatorenstation
- entfällt -

7. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturnah gestaltete Grünanlage
Hinweis: Einzelheiten der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sollen mit der unteren Landschaftsbehörde im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung abgeklärt werden.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein vorhandenes namenloses Gewässer in dem vorhandenen Gehölz östlich der Planstraße 1 nachrichtlich dargestellt. Der im Bebauungsplan Nr. 11 nachrichtlich dargestellte Teil des namenlosen Gewässers westlich der Planstraße 1 wurde neu verlegt.

7.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- entfällt -

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 18 BauGB

8.1 Flächen für Wald

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

9.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
Hinweis: - entfällt -

10. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

10.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher
- entfällt -

10.2 zu erhaltende Einzelbäume
- entfällt -

10.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- entfällt -

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)
..... (bzgl. Bebauung)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans -geometrisch eindeutig.

Steinhagen, den .....
.....
Vermessungsbüro Meyer

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am *12.07.2017* beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am *01.02.2019* ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den .....
im Auftrag des Rats der Gemeinde
.....
Bürgermeister
.....
Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1, 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *01.02.2019* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Gemeinde Steinhagen*
Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *11.02.2019* bis *15.03.2019*

Steinhagen, den .....
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *06.02.2020* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *16.03.2020* bis *21.04.2020* öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *13.03.2020* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Steinhagen, den .....
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am *24.06.2020* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steinhagen, den .....
im Auftrag des Rats der Gemeinde
.....
Bürgermeister
.....
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Steinhagen, den .....
.....
Bürgermeister

DN = 0-25°

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen gem. § 89 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

11.1 Dachform und Neigung
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die Dachneigung muss zwischen den im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebenen Neigungen liegen.
Bei vorhandenen Gebäuden sind bei Um- und Anbauten ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

11.2 Werbeanlagen an Gebäuden
Werbeanlagen an den Gebäuden gem. § 10 BauO NRW, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
- Die Größe darf 10 % der Gesamtfassadenfläche (Gebäudefront, die von der öffentlichen Verkehrsfläche als einheitliche Fassade erkennbar ist) nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe darf maximal 2,00 m betragen.
- Ausleger dürfen maximal 2,00 m hoch und 0,50 m breit sein. Die Auslagung darf maximal 1,00 m betragen.

11.3 Freistehende Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen gem. § 10 BauO NRW sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an den Stätten der Leistung bzw. für den Suchverkehr zulässig:
- Die Zahl der freistehenden Werbeanlagen ist auf eine Anlage je Betriebsgrundstück begrenzt.
- Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 2,00 m betragen.
- Die Gesamtfläche der Anlage darf die Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe wird auf 2,50 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

12. Die Veränderung der vorhandenen Erdoberfläche, die Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

12.1 Änderungen der vorhandenen Geländehöhen im Anschluss an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Bei Aufhöhungen und Abgrabungen der Baugrundstücke sind zu den Grenzen von den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Böschungsneigungen von max. 1:1,5 zulässig.
Stützmauern und Betonwinkelsteine sind im Vorgartenbereich (siehe Ziffer 12.3) unzulässig.

12.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Mindestens 15 % der Fläche der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Auf mindestens 5 % der Fläche der Baugrundstücke ist eine Gehölzanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, insbesondere der Arten der Listen "Mittelkronige Bäume" und "Sträucher" unter C. Katasteramtliche Darstellungen und Hinweise anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Und es ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm je 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.3 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich ist die Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in 1,50 m Tiefe.
Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartenbereiches sind als Grünflächen anzulegen, Flächen für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.
Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen) sind im Vorgarten unzulässig.

12.4 Einfriedungen
Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu 0,90 m Höhe als Drahtflechtzäune und Holzlattenzäune zulässig. Darüber hinaus sind Hecken - ggf. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Zaun zulässig. Als Heckenpflanzen sind insbesondere Gehölze aus den Listen "Mittelkronige Bäume" und "Sträucher" unter C. Katasteramtliche Darstellungen und Hinweise zu verwenden.

12.5 Gestaltung der PKW-Stellplätze
- entfällt-

12.6 Baumpflanzungen im Bereich der PKW-Stellplätze
Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind pro 5 angefangene Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten heimischen Baum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu durchgrünen. Bereits nach Festsetzung 12.2 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen- festgesetzte Bäume können angerechnet werden, sofern die Stellplätze durch diese nicht überstellt werden.

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Teilbereich II:

1. Abgrenzungen

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 (7) BauGB

1.1.1 Abgrenzung der Teilbereiche I und II dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 (7) BauGB

2. Aufhebung der textlichen Festsetzung 12.5 gem. Bebauungsplan Nr. 11:

Gestaltung der PKW-Stellplätze
- entfällt ersatzlos-

C. Katasteramtliche Darstellungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Flur 80 — Flurnummer
63 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
2 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummern
Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10, 1. Änderung/ Neufassung
Hinweis: Die 1. Änderung/Neufassung des damals vorhabenbezogen entwickelten Bebauungsplans Nr. 10 wird ebenfalls derzeit durchgeführt.
A+E/H/L — Kompensationsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG: Flächen, die bereits im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Brockhagen-Ost" angesetzt sind (0-Flächen).
Bisheriges Erdkabel, im Zuge der Gebietsentwicklung zu verlegen
Gewässer, vorhandener und teilweise neu verlegter Verlauf des namenlosen Nebengewässers zum Kochbach

Pflanzlisten

Mittelkronige Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Holz-Apfel	(Malus silvestris)
Wild-Birne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

Sträucher:

Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Aschweide	(Salix cinerea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

D. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:
Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Baubegleitende Beobachtung: Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

4. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen und genehmigt worden ist.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelflächenbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserentnahmestellen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen (https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/_Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung_Stand_03_2019.pdf). Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

6. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Freiflächengestaltung mit i.W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Betrieb oder im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Betriebs verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
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), 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 öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

7. Baumschutzsatzung:
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

Hinweis: Bebauungsplan Nr. 11 - OT Brockhagen - und Gegenstand der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst zwei Teilbereiche I und II:

In **Teilbereich I** werden die Planstraßen 1 und 2 gestrichen, die Fläche wird als Gewerbegebiet GE mit den geltenden Festsetzungen für das bestehende GE festgesetzt (Übernahme der relevanten Festsetzungen gemäß B-Plan Nr. 11 einschl. Nummerierung, ergänzend redaktionelle Anpassungen und Klarstellung der IFSP-Berechnungsgrundlagen). Die zulässige Bauhöhe im Norden wird von maximal 13 m auf maximal 15 m heraufgesetzt, die nicht umsetzbare Festsetzung 12.5 zur Regenwasserversickerung auf Pkw-Stellplätzen wird ersatzlos gestrichen.
Die Festsetzungen der 2. Änderung überlagern somit mit Inkrafttreten in Teilbereich I insgesamt die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich 1. Änderung.

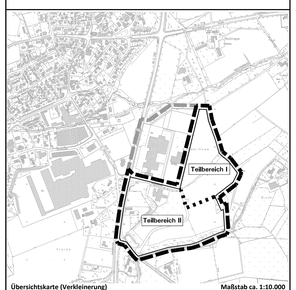
In **Teilbereich II** wird lediglich die o. g. Festsetzung 12.5 zur Regenwasserversickerung auf Pkw-Stellplätzen ersatzlos gestrichen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sowie die sonstigen textlichen Festsetzungen werden beibehalten. Somit wird lediglich der für den Bereich II verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 eingetragen, zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung verwiesen.

Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung wieder auf.

Gemeinde Steinhagen:
Bebauungsplan Nr. 11 - OT Brockhagen -

„Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost",

hier: 2. Änderung



Übersichtskarte (Verkleinerung) — Maßstab ca. 1:10.000

0 50 100 m
Maßstab 1:1.000 Planformat: 135 cm x 90 cm
Nord

Bearbeitung:
Gemeinde Steinhagen, Bauamt,
Am Pulverbach 25, 33792 Steinhagen und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Mai 2020
Gez.: Pr
Bearb.: Ti