

STADT VERL

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "Industriestraße-Nord"



Stand: Satzung

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Verl am ... beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ... erstlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Im Auftrag des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 9(1), 4 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom ... bis ... durchgeführt.</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4(1) BauGB betitelt.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Im Auftrag des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Verl hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 10(1) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am ... mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Im Auftrag des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ertitelt.</p> <p>Nach dem Inhalt des Beschlusses ist der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht am ... im öffentlichen Bereich bekanntgemacht worden.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:</p> <p>07.02.2020 (bzgl. Bebauung)</p> <p>07.02.2020 (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist ... mit dem digitalen Planungsdatenbestand (Info: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Verl, den ...</p> <p>Vermessungsbüro Rötter</p>
---	---	--	--	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeinderordnung 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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 (Störfallverordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1528).

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

- GE** Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, siehe auch textliche Festsetzung D.1
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
- BMZ 10,0** Baumsatzzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0
- GHmax. 103,0 m über NNH** Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16, § 18 BauNVO, § 9(3) BauGB) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenystem DHHN 2016); Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) als Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 103,0 m, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1
- a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen D.3.1
- 4** Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
- 5** Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- 6** Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO) Anpflanzungen von Bäumen, Gehäzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - Einreihige Schnitthecke, siehe textliche Festsetzungen D.4.1
 - Baumstandorte/Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.4.2
- 7** Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummern
- Höhepunkte in Meter über NNH gemäß Einmessung (Vermessungsbüro Rötter, 07.02.2020)
- Bezugslinie Anbaubeschränkungszone der Autobahn A 2

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:
 - Tankstellen sind unzulässig.
 - Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
 - Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter incl. Bodendeponien, Schrottlagerplätze sind unzulässig.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
 - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Strip-Shows, Privat-Clubs, Drogenunterkünfte u. a.) sind unzulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstige Fahrzeugen und Landmaschinen einschließlich zugehöriger Verkaufsausstellungsflächen sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind 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.
 - Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfallverordnung) in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.
 - Ausnahmeregelung gemäß § 3(1c) BauGB:** Betriebe und Anlagen nach Text D.1.2.1.1) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebäuden ausreichend ist.
 - Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung eines auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebs zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbefelien und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NNH ergibt sich aus den Festsetzungen in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberer First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 - Grundlage der Höhenermittlung:** Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenystem DHHN 2016) festgesetzt.
Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die eingemessenen Geländehöhen, die in der Plankarte aufgenommen sind.
 - Als Ausnahme gemäß § 3(1c) BauGB können die im Plangebiet festgesetzten Höhen in Meter über NNH durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Fahrstühle oder durch andere Sonderbauten für Gewerbebetriebe mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Transporttechnik, Lüftungen, Abluft o. ä.) um bis zu 10 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) im Plangebiet:** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.
- Pflanzbindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Planung einer einreihigen Schnitthecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Entlang der Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortheimischen oder klimarelevanten Laubbäumen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm.
Vorschläge für Schnitthecken: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn.
 - Pflanzung Einzelbäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** In dem gekennzeichneten Bereiche sind mindestens 4 standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang (im 1 Meter Höhe gemessen) 16 – 18 cm in Pflanzgruben mit mind. 16 m³ durchwurzelbarem Raum (Pflanzsubstrate gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden. Es wird empfohlen, Baumstümpfen bzw. Pflanzenteile unter den Bäumen mit heimischen niedrig-wüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
Vorschläge für Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Holzbirne.
- Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)**
 - Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die Dachfläche zu mindestens 30 % mit Photovoltaik- und/oder solarthermischen Ausstattungen (= Solarmedienflächen). Auf die nachzuweisende Solarmedienfläche können Fassadenflächen des Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.
- Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)** sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauG i. V. m. § 9(4) BauGB

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauNVO)**
 - Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
 - Werbeanlagen an Gebäuden** sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Werbeanlagen müssen bei Flächenschildern von der Gebäudeoberkante und bei Werbendächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 8 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der 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 zu einer deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 2 und der K 36 nicht zu befürchten ist.
 - Werbeanlagen in grellen Farben** und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grelle = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie Leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 1010, 9000 und ähnliche Farben).
 - Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Verl empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.
Zwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.
- Sonstige Hinweise**
 - Bauzeiterregelung, Gehölzschnitte und Pflegemaßnahmen**
Um baubedingte Störungen während der Brutzeit zu vermeiden, muss die Bauzeiterregelung eingehalten werden. D. h. alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen, Schutz vor Überflutung**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen sind die Baugrundstücke so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerhöhlen bzw. Produktionshallen etc. eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgelenkt werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Im Zuge der einzelnen Bauvorhaben sind Vorkehrungen und Rückstaumöglichkeiten für Starkregen auf Betriebs- und Grünflächen durch Zwischenzäunungen auf Verkehrs-/Rangierflächen, Geländemodellierungen etc. zu prüfen und nach Möglichkeit vorzuziehen.
Werden auf den Baugrundstücken Brunnen- und/oder Regenwasseranlagen vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser genutzt werden soll (z. B. für betriebliche Zwecke, für Toilettenanlagen oder für die Bewässerung von Grünflächen), so sind diese – vor Inbetriebnahme – 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.
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Beispielsuche für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
 - Erdgeschosfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.
 - Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden. Als Beispielsuche für die erforderlichen Maßnahmen sind Zäunung, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichende hohe Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
 - Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung des Zwepungen, Garages, Aufkantungsschwellen, Gebäudes, überflutungssicher auszubilden.
 Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen und Gehwege abgelenkt werden.
 - Abwasserbeseitigungsanstaltung**
Die Satzung der Stadt Verl über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Abwasserbeseitigungsanstaltung in ihrer jeweils gültigen Form ist einzuhalten.

4. Brandschutz, Löschwasserentzug
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, ist für das Gebiet eine ausreichende Löschwasserentzug zu stellen, hier voraussichtlich eine Löschwasserentzug von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Unfallrechenmethode (IndiBaR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserentzug oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 531. Weitere Anforderungen und Hinweise zu den DVGW-Arbeitsblättern, Rechtsgrundlagen etc. sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitung“ zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzengenieuren wird empfohlen.

5. Bodenfunde
Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Der LWI-Archäologie für Westfalen weist jedoch auf folgende Sachverhalte hin:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWI Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw-orig.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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

7. Kampfmittel
Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenbündel. 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.

8. Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Installation von Solaranlagen, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die Begrünung von Flachdächern und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
– Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Pflanzung sind möglichst wertvolle standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
– Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
– Additive Störungen durch Licht, Lärm etc. sind grundsätzlich zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Ein Ausleuchten der nördlichen Randbereiche und angrenzender Strukturen ist zu vermeiden. Blendwirkungen können ergänzend durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc. deutlich gemindert werden. Des Weiteren wirkt sich der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil bzw. mit einem Lichtspektrum mit Wellenlängen zwischen 540 – 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin deutlich konfliktmindernd aus. Diese zeigen z. B. eine geringe Anziehung auf Insekten und werden von Fledermäusen kaum wahrgenommen.

9. Baugenehmigungsverfahren und Randlage zur Autobahn A 2
– Auf die gesetzlichen Bestimmungen für Bauvorhaben entlang von Bundesautobahnen wird verwiesen, insbesondere auf § 9 FStG. Hochbauten jeder Art einsch. Werbeanlagen sind gemäß § 9 FStG entlang der A 2 in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen sie der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.
– Für Einzahlungen und Planmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 2 ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Für Bebauungsanlagen ist im Einzelfall bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 2 ebenso die Zustimmung einzuholen.
– Beleuchtungsanlagen jeder Art, sowohl an Fahrzeugen als auch an Gebäuden oder Einzelmasten, einschließlich temporärer Baustellenanlagen, sind zur Autobahn wirkungsvoll auszurichten und geräuschtechnisch abzusichern. Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Lagerhallen sowie an bzw. an freistehenden Masten sind daher im Entwicklungsbereich der Autobahnen, einschließlich der Verbindungsrampen, ausschließlich mit senkrechtem Strahlwinkel und einer Lichtfarbe mit niedriger Farbtemperatur unter 4000 K auszustatten, um eine physiologische Blendung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen zu können. Für die Autobahnen Gebäude und Außenflächen ist daher, im Zweifelsfall für die nutzungsbedingt erforderlichen größeren Leuchtpunkten, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein lichttechnisches Gutachten von einem fachlich zugelassenen Sachverständigen zu erstellen. Die spektrale Helligkeitsempfindlichkeit der Verkehrsteilnehmer in Bezug auf die Umgebung sowie die Geschwindigkeit ist dabei zu berücksichtigen.
– Eine mögliche Staubeentwicklung ist grundsätzlich und dauerhaft durch geeignete und wirksame Maßnahmen zu unterbinden.

