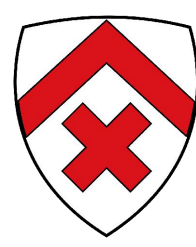


Stadt Versmold
8. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 50



"Gewerbegebiet östlich Laerstraße /
nördlich und südlich Rothenfelder Straße"

Gemarkung: Loxten
Flur: 30
Flurstück: 62 63 (tlw.), 77 tlw., 78 tlw.
Größe des
Plangebietes: 0,95 ha

Gebietsabgrenzung:

im Westen: durch die nord-östliche Grenze des Flurstückes 43 (tlw.) und die
süd-östlichen Grenzen des Flurstückes 75 (Kreuzung "Rothenfelder
Straße" / "Stadtring")

im Norden: durch eine Gerade die ca. 2,40 m parallel von der südlichen Grenze
des Flurstückes 77 in Richtung Norden und ca. 10, 00 m von der
nördlichen Grenze des Flurstückes 78 Richtung Süden verläuft

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 79 (tlw.)

im Süden: durch die nördliche Grenzen des Flurstückes 52 und einer Gerade,
die von dem nordöstlichsten Flurstückspunktes des Flurstückes 52 in
Verlängerung auf den Flurstückspunkt des Flurstückes 63 trifft

Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Planrische Übernahmen
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

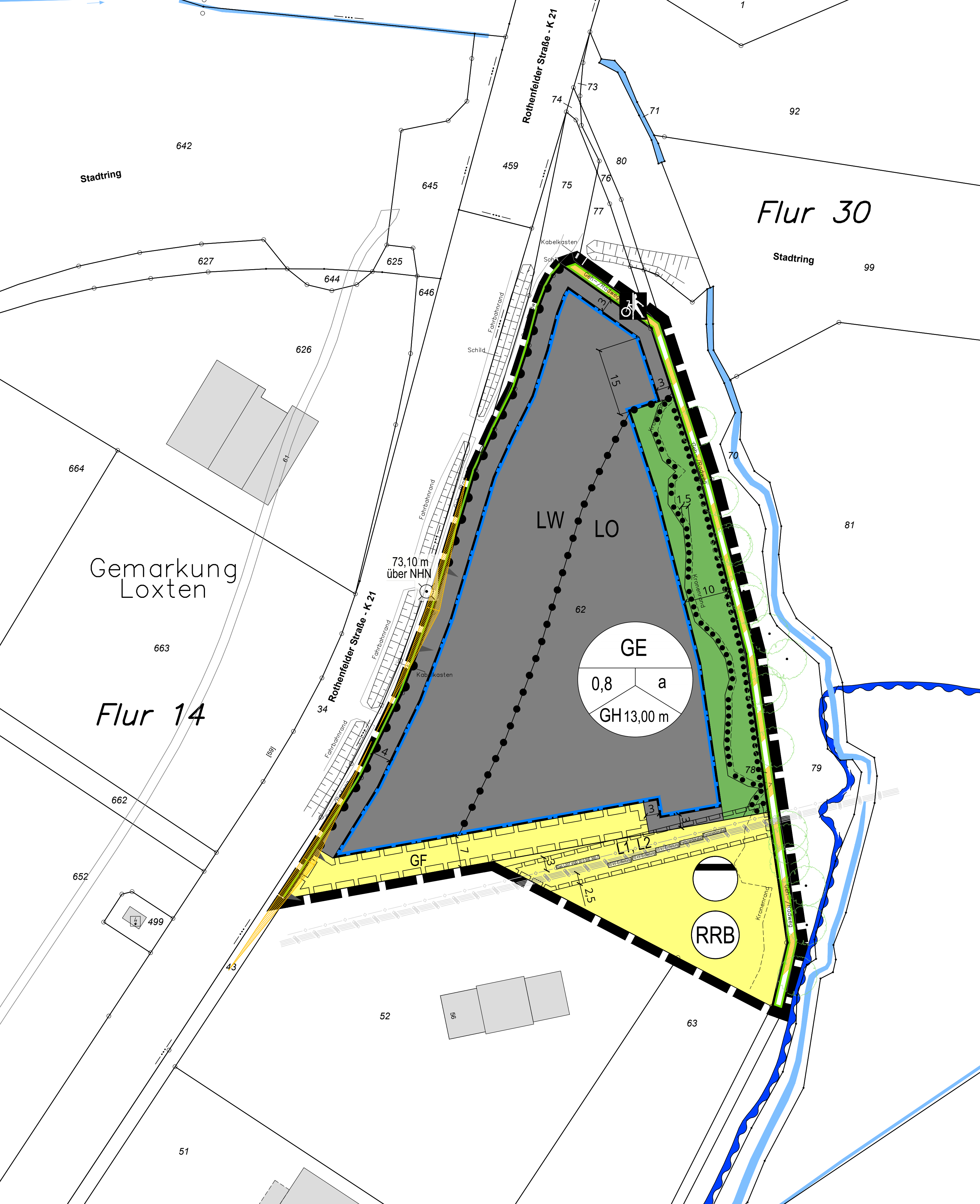
- Begründung
- Umweltbericht

Als Fachplanungen / Gutachten wurden genutzt:

- Neuerschließung Rothenfelder St. - Konzeptionierung Entwässerung
(IngPlan Ingenieurgesellschaft mbH, Coesfeld, Dezember 2021)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplan-
verfahrens zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 der
Stadt Versmold (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I
Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023)

A. Zeichnerische Festsetzungen

Flur 6



Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Ausfertigung
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990 und der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 26.04.2022 (bzgl. Bebauung) 26.04.2022 (bzgl. Flurstücksnachweis)	Diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom ____ aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ____ für die Zeit vom ____ bis ____ öffentlich bekannt gemacht. Versmold, den ____ Bürgermeister Ratsmitglied	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am ____ erfolgt. Der Beschluss wurde am ____ bis ____ öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschieben vom ____ durchgeführt. Versmold, den ____ Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung hat als Entwurf durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom ____ öffentlich ausliegen. Der Beschluss wurde am ____ bis ____ öffentlich bekannt gemacht. Versmold, den ____ Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung hat als Entwurf durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold am ____ als Satzung beschlossen worden. Versmold, den ____ Bürgermeister Ratsmitglied	Diese Planänderung und -erweiterung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereitstellung wurden am ____ für die Zeit vom ____ bis ____ einschließlich ____ öffentlich bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in Kraft. Versmold, den ____ Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ____ wird bescheinigt. Versmold, den ____ Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234);
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung 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);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 12.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW, S. 1086);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung 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);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW, S. 1470);
Anmerkung:
Zwiderhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gem. § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

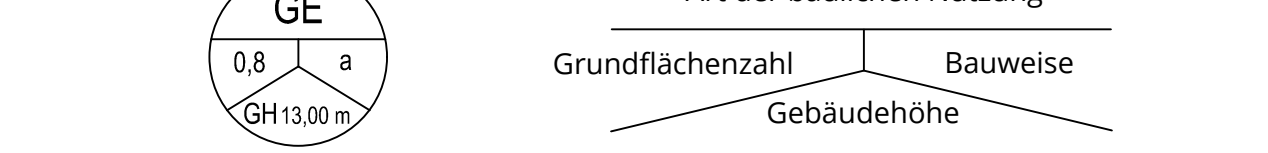
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe C.2 Art der baulichen Nutzung) zur Zulässigkeit der Lagerplätze im Westen (LW) und Osten (LO) des Plangebietes

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LO** gekennzeichneten Fläche
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion von oder Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brennstoffe einschließlich Ausstellungsflächen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO

Ausnahme: Ausnahmen können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufchits- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

Ausnahme: Ausnahmen können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LW** gekennzeichneten Fläche
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

Ausnahme: Ausnahmen können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben, die

- in unmittelbarem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,

- der Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche, Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und

- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und 6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LW** gekennzeichneten Fläche i. S. von Schrottplätzen sowie Lagerplätze für Schüttgüter (z.B. Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien
- Beherbergungs- und Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsgärten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird eine sog. NNH-Höhe von 73,10 m bestimmt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Aufgrund der Einstauhöhe ist das Becken vollständig einzufrieden. Einfriedungen/Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter über der Geländeoberfläche mit Übersteigergittern zulässig.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, um als wechselseitiger Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen.

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

Private Grünflächen

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten der Stadtwerke Versmold sowie der Abwasserbeseitigung Fachbereich 3: Planen, Bauen, Umwelt erforderlich.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

Stellplatz-Materialien
Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sowie nicht dauerhaft beanspruchte Flächenflächen (Feuerwehrfahrten u. Ä.) sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (z. B. Rasensteine, Fugenpflaster, Schotterterrassen o. Ä.). Der Fugenanteil muss mindestens 25 % betragen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder als begrünte Gitter-/Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Werbeanlagen
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.

Gestaltung von Werbeanlagen
a) Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).

b) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Anlagen dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig. Je angefangene 1.000 m² Geschossfläche ist maximal 1 Fahnenmast auf dem jeweiligen Grundstück als Werbeanlage zulässig.

Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Rothenfelder Straße dürfen nicht entstehen.

Gestaltung von Solaranlagen
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,20 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/ Fassadenwand) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG gem. § 9 (6a) BauGB

Grundlage:
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Aabachs aus dem Jahr 2018, Übernahme gemäß „Überschwemmungsgebiete in NRW als Shape“, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>))

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grenze der Flur

Kronentraufbereich und Lage der angrenzenden Bäume

Darstellung der Leitungsverläufe von Gas-, Fernmelde- und Stromleitungen

freizuhaltendes Sichtfeld für den Radverkehr (Schenkelänge 30 m)

Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energie-einsparung, die Nutzung umweltvertraglicher Energietechniken, die Verwendung umweltvertraglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.

Brandschutz, Löschwasserentnahme
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwasserentnahme von mindestens 1600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

Grundwasserentnahme:
Wird Grundwasser entnommen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

Geothermie-Anlagen:
Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungssträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

Starkregenvorsorge
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten Bauvorhaben überflutungssicher ausgeführt werden. Empfohlen werden Sockelhöhen von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z. B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhäusern).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation
Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über den städtischen Kompensationsflächenpool - Bockhorst (Flur 37, Flurstücke 7 (tlw.), 10, 23 (tlw.), 24 (tlw.) und 42) erbracht (entsprechend dem angefallenen Defizit von 11.695 Biotopwerkpunkten).

Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 i. NatSchG NRW durchgeführt (naturnah Umgestaltung des Bockhorster Bachs).

Die Punkte werden den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zugeordnet. Die Punkte dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Vogelschutz
Große Glasflächen und andere transparente Flächen sind so auszuführen, dass Vogelschläge vermieden werden. Durch die Wahl der Materialien (z. B. entspiegelt und halbrtransparent bzw. undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z. B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. flächig, gestreift oder gemustert satiniert / foliert), kann dieses Risiko minimiert werden.

Insektenschutz
Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird ein sensiblen Beleuchtungsmanagement empfohlen. Besonders in der Aktivitätszeit von Fledermäusen (von Mitte März bis Mitte November) sollte eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung vermieden werden.

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich zu verwenden:

- voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %)
- Beleuchtungsstärken von max. 10 Lux
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED- (Orientierung: Farbtemperatur max. 2200 Kelvin).

Zum Schutz nachaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) sollten die Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunktgröße und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Zusätzlich hat eine Nachtabsenkung der Beleuchtungsstärke auf 30 % zu erfolgen.

Eine dauerhafte Beleuchtung in den Nachtstunden ist gänzlich zu vermeiden (Steuerung über Bewegungsmelder).

Kampfmittel
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen liegen nicht vor. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außer- gewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (in der Krone 31, 58099 Hagen-Bathen) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Kulturgeschichtliche Bodenkulturtümer
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Altlasten
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Verfahrensstand: Entwurf