

Textliche Festsetzungen und Hinweise

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbe

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe für Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik, Informationstechnik, Herstellung und Verarbeitung von Präsentations-, Ordnungs-, Verkaufs- und Verpackungssystemen einschließlich betriebsbezogener Lager-, Kommissionierungs- und Logistikkutzungen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für betriebsbezogene sportliche Zwecke,
4. Anlagen für betriebsbezogene soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als Ausnahme kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 Meter überschritten werden.

2.2 Vorhabenbezogene Sonderregelung: Ausschöpfung der maximalen Gesamthöhe

Eine Ausschöpfung der gemäß Plankarte festgesetzten maximalen Gesamthöhe von 12,0 m ist auf höchstens 65% der Gesamtgrundfläche des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Auf den verbleibenden 35% der Gesamtgrundfläche ist eine maximale Gesamthöhe von GH 8,0 m über dem Bezugspunkt A einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 22 (4) BauNVO)

3.2.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.2 Werbeanlagen sind innerhalb der mit Schraffur nach I.3 dieses Bebauungsplans markierten Flächen unzulässig (=20 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 239n).

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen:

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

4.1.1 Fortentwicklung der Pappelreihe entlang Werre

Die vorhandene Pappelreihe ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängiger Bestand ist durch standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4xv, Stammumfang 25-30 cm zu ersetzen.

4.1.2 Ausgleichsfläche

Auf der Fläche sind 30 großkronige Laubbäume mit einem allseitigen Pflanzabstand von mindestens 10-12 m anzupflanzen. Verbindlich vorgegebene Arten sind:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm
Betula pendula	Sandbirke	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm
Fraxinus excelsior	Esche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	2 x verschult	Stammumfang 10-12 cm

Zusätzlich ist die vorhandene Pappelreihe zu erhalten und zu entwickeln. Dazu gilt hier ebenfalls die Festsetzung II.4.1.1.

4.1.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. Räumung des Baufeldes) sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Im Vorfeld von Baumfällungen und Gehölzschnitt sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Experten auszuschließen.

Im Übrigen sind insgesamt die Regelungen des BNatSchG zu beachten.

4.1.4 Installation einer Fledermaus und Insekten freundlichen Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen sind nur monochromatische Natriumdampf-Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) sowie LED-Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Fassadenstrahlern, Gebäude- und Erschließungsflächenbeleuchtungen nicht zulässig.

4.2 Einbringen von Bodenaushub:

Das Einbringen von Bodenaushub in die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

4.3 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§9 (1) Nr. 25 BauGB

4.3.1 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Wildstrauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte).

4.3.2 Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen:

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem, heimischen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens

20 cm) pro 5 angefangene Stellplätze regelmäßig zu durchgrünen. Die Mindestgröße eines Pflanzbeets beträgt 10 m². Werden mehrere Bäume in einem Pflanzbeet angepflanzt, ist pro Baum eine Pflanzfläche von 6 m² vorzusehen.

4.3.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4xv, Stammumfang 25-30 cm zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Bäume

Stil-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Silberweide	Salix alba
Fahlweide	Salix x rubens
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Stil-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus spec.

4.4 Zuordnung Ausgleich

Der Ausgleich, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9(1a) BauGB auf externen Kompensationsflächen vorgesehen. Eine Fläche liegt in der Gemarkung Schötmar, Flur 21 auf dem Flurstück 631 tlw. und umfasst 3.300 m². Der Ausgleich erfolgt durch Bepflanzung des Begaufers im Bereich der Hofmannwiesen mit standortgerechten, heimischen Landschaftsgehölzen. Eine weitere Kompensationsfläche befindet sich im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ auf dem Flurstück 631 tlw. (Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31) mit einer Fläche von 1.674 m². Der Ausgleich erfolgt durch Umwand-

lung einer Fichtenmonokultur in einen Traubeneichen-Buchenmischwaldbestand.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Durchführung des Eingriffes umzusetzen.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 13 tlw., 98 tlw., 248 tlw., 250 tlw. und 253 tlw. der Flur 2, Gemarkung Biemsen-Ahmsen mit insgesamt rd. 38.920 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

III Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

1.1 Gestaltung der Außenfassaden:

An allen der Bundesstraße zugewandten Gebäudeflächen sind grellfarbige und reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig (grellfarbig: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind je Fassaden- seite nur in einer Fläche von höchstens 50 m² sowie nur bis zur Oberkante der jeweiligen Fassade zulässig. Als freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich 3 Fahnen im gesamten Geltungsbereich zulässig. Generell ist die Festsetzung zu Punkt II.3.2.2 einzuhalten.

1.3 Verstöße

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 84 (1) BauO NRW).

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Quellenschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III b des Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen-Bad Salz- uflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Ge- und Verbote der Schutzgebiets- verordnung sind zu beachten.

Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten.

2. Überschwemmungsgebiet

Der Uferbereich der Werre stellt ein Überschwemmungsgebiet dar.

3. Neuer Retentionsraum HQ 100

Im Osten des Plangebiets wird ein neuer Retentionsraum geschaffen.

4. Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen an Bundesstraßen (§ 9(2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)): Grenze des 40 m-Bereichs (Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen benötigen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde)

V Sonstige Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde und Kampfmittel

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Urnenfriedhof. Die Ausdehnung kann bis in den Geltungsbereich hineinreichen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind daher archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum durchzuführen.

Ansonsten gilt, dass wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entde-

ckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist wie im Bestand bereits vorhanden auch bei der Erweiterungsplanung durch Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Werre vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist festzulegen, ob weitere Einleitungsstellen vorgesehen werden oder eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt. Daher sind ggf. auf den Flächen des Vorhabens Vorbehandlungsanlagen einzurichten. Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren sind durch den Vorhabenträger durchzuführen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z. B. in der Produktion, wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 0309 „Gewerbegebiet Meerbreite“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen **Bebauungsplans Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“** werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0309 insgesamt überlagert.

3. Hochwassergefährdung

Gemäß der Bestandsaufnahme zur EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie können jederzeit seltenere Hochwasserereignisse mit höheren Wasserspiegellagen als der hier angenommene hundertjährige Hochwasserabfluss (HQ100) auftreten und Schadenspotentiale an der Bebauung und dem Inventar auslösen. Rechtliche Ansprüche aus resultierenden Schäden bei Hochwasserereignissen der Werre können nicht geltend gemacht werden. Diesbe-

züglich wird empfohlen, den Abschluss entsprechender Schadensversicherungen zu prüfen.

Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise sind der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Invalidenstraße 44, 10115 Berlin) zu entnehmen.

3. Bodenaushub

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 in der derzeit gültigen Fassung soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten. Die Verwertung kann z. B. über die Boden- und Bauschuttbörse NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alois-info.de).