

# **Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch"** **Ortsteile Schötmar und Holzhausen**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, Fassung vom 07.04.2009

## **I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Sondergebiet - Zweckbestimmung "Messe" - gemäß § 11 BauNVO**

##### Zulässig sind:

1. dem Messewesen dienende Anlagen wie Hallen für Fachmessen, Dauerausstellungen und Sonderausstellungen
2. der Messe zugeordnete Anlagen und Einrichtungen für Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen
3. Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit den Nutzungen Nr. 1-2
4. den zugelassenen Nutzungen zugeordnete Büronutzungen

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. Einzelhandelsbetriebe nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1-2 bis max. 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

### **2. Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB**

#### **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch größere Gebäudelängen als 50,00 m zulässig.

### **4. Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **Festsetzungen gem. § 1 a (3) BauGB**

#### **Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können.**

Die festgesetzten Bauflächen in einer Gesamtgröße von 56.610 m<sup>2</sup> erzeugen ein Kompensationsdefizit von insgesamt -130.530 WE. Auf die Flurstücke 242, 241, Flur 26, Gem. Schötmar und 375, Flur 1, Gem. Holzhausen entfallen – 37.912 WE, auf das Flurstück 88, Flur 1, Gem. Holzhausen entfallen - 92.618 WE.

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine Waldfläche in der Gemarkung Wüsten, Flur 8, Flurstück 89 und Flurstück 91. Nadelwald soll in standortgerechten, heimischen Laubwald umgewandelt werden. Der vorhandene Laubwald muss erhalten werden.

Den Flurstücken 242, 241 und 375 wird eine Teilfläche der Ausgleichsfläche zur Kompensation in Höhe von 30.528 WE (14.778 m<sup>2</sup>), dem Flurstück 88 eine in Höhe von 89.210 WE (35.950 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

### **5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a**

#### **•Begrünung von Stellplatzflächen**

Für je 6 Stellplätze ist ein langlebiger einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen 1 m über dem Wurzelstock, Hochstamm der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 4 qm nachzuweisen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### **•Auf den festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.) als Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumreihe sowie die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer mindestens zweireihigen, standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen.**

Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig.

- Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

#### **6. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b**

Zu schützende Bäume

Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

#### **7. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 und § 18 BauNVO**

Maßgebend für die Gebäudehöhen ist die Gebäudeoberkante. Für den unteren Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe über NN maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **1. Dachgestaltung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer

### **2. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 6 m ( Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) über dem Gelände zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur zulässig, wenn sie

- an der Stätte der Leistung errichtet werden und nicht auf die B 239 und L712n einwirken,
- nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden,
- nur mit einer Höhe bis zu 6,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) errichtet werden,
- in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage oder Gruppe - wie oben - je laufende 30,00 m Grundstücksfläche errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind entlang der B 239 und L 712n unzulässig. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs müssen Beleuchtungsanlagen so installiert werden, dass keine Blendwirkungen hiervon ausgehen.

### **3. Einfriedigungen**

Entlang der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtige Einfriedigungen mit einer Höhe von über 1 m

- nur als Metallgitterzäune oder Mauern und
  - max. bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durchgängige Einfriedungen als Maschendrahtzäune/ Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

## **Hinweise**

### **1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten." "Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

### **2. Kampfmittelräumdienst**

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

### **3. Bodenaushub**

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: [www.alois.de](http://www.alois.de) <<http://www.alois.de>>). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter den neuen Abfallschlüsselnummern der AVV wie folgt zuzuordnen:

- 170503 für „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“
- 170505 für „Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält“

- 191301 für „feste Abfälle aus Sanierungen von Böden, die gefährliche Stoffe enthalten“

Er ist als besonders überwachtungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 (1) Satz 1 und (3) Nr. 1 KrW-/AbfG zu entsorgen.

Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2002 (BGBl. I S. 2374) in der z.Zt. geltenden Fassung sind grundsätzlich zu beachten.

Das Einbringen von Bodenaushub in die als Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

#### **4. Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Zur Vermeidung von Störungen an T-Kabeln werden Baufirmen angewiesen, aktuelle Bestandspläne rechtzeitig vor Aufnahme von Arbeiten beim Produktionsbüro 14, Bielefeld, Beckhausstraße 36, Telefon 0521/5678124 zu erfragen.

#### **5. Quellenschutzgebietsverordnung**

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Zone III b (QSG III b) festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

#### **6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

#### **7. Unterirdische Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich südlich entlang der L 712 n ( Ostwestfalenstraße ) die Erdgasfernleitung MIDAL ( Mitte-Deutschland-Anbindungsleitung) .. In beiderseitigem Abstand von 4 m ab Leitungsachse zu der Ferngasleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Ferngasleitung gefährden könnten.

Das Plangebiet wird weiterhin von der Erdgashochdruckleitung AL-Hamel n gequert. In beiderseitigem Abstand von 2 m ab Leitungsachse zu der Erdgashochdruckleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung gefährden könnten. Beide Erdgashochdruckleitungen befinden sich im Eigentum der WINGAS GmbH & Co. KG mit Sitz in Kassel. Netzbetreiber ist die WINGAS TRANSPORT GmbH & Co. KG. Planungen in diesem Bereich sind für beide Leitungen mit der WINGAS GmbH, Abt. GNT/T, Friedrich-Ebertstr. 160, in 34119 Kassel, Tel. 0561-3010 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der beiden Erdgasleitungen für WINGAS muss auch in Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

## **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

**jeweils in der aktuell gültigen Fassung**