# STADT HORN-BAD MEINBERG,
# BEBAUUNGSPLAN Be 10.1
# "Der Industriepark Lippe/Beller Feld"
## der Städte Blomberg, Horn-Bad Meinberg und Schieder-Schwalenberg
## hier: 1. Änderung

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), Behördenbeteiligung gem. §§ 4(1), 4(2) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Katasternachweis |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Liegenschaften der Stadt Horn-Bad Meinberg hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.<br>Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Horn-Bad Meinberg, den .....<br>Bürgermeister | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.<br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB und mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.<br>Horn-Bad Meinberg, den .....<br>Bürgermeister | Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Liegenschaften der Stadt Horn-Bad Meinberg hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.<br>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen<br>Horn-Bad Meinberg, den .....<br>Bürgermeister | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Horn-Bad Meinberg gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen<br>Horn-Bad Meinberg, den .....<br>Im Auftrag des Rates der Stadt<br>Bürgermeister | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Horn-Bad Meinberg gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.<br>Detmold, den .....<br>Im Auftrag | Der Bebauungsplan Be 10.1 „KG Lippe-Süd / Beller Feld-West", 1. Änderung ist durch Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ..... gemäß § 10(2) BauGB genehmigt worden.<br>Detmold, den .....<br>Im Auftrag | Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br>Horn-Bad Meinberg, den .....<br>Bürgermeister | Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein:<br>Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br>Stand der Kartengrundlage: .....<br>Kreis Lippe Der Landrat<br>Fachbereich Vermessung und Kataster<br>Im Auftrag<br>..... |

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685),

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

GI1-4

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

**1.1 Industriegebiet mit den Teilflächen GI1 bis GI4 gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß B.1.2**

**In den GI sind gemäß § 1 Absätze 6, 9 BauNVO unzulässig (siehe auch weitere Einschränkung B.1.3 !):**

a) **Betriebswohnungen** sind unzulässig.

b) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.

c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

d) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.

e) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

f) **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 (siehe auch B.3.2.b).

g) **Gebäude für freie Berufe** gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig. **Räume für freie Berufe** können dagegen ggf. als Ausnahme in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.

h) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:

h.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.

h.2) Tankstellen mit Verkaufsstellen bis maximal 180 m² Verkaufsfläche für Kfz- und Reisezubehör sind allgemein zulässig.

h.3) 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. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

i) **Anlagen und Betriebsarten gemäß lfd. Nr. 68 des Abstandserlasses NRW** *sind unzulässig (siehe B.1.2.b, hier: Nr. 68 Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren).*

**1.2 Gliederung der GI-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch**

a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

**Zu a) Gliederung durch Schallleistungspegel IFSP:**
In den Teilflächen GI1 bis GI4 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als $Lw''$ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

| Teilfläche | $IFSP_{tags}$ in dB | $IFSP_{nachts}$ in dB |
|---|---|---|
| GI1 | 65 | 65 |
| GI2 | 65 | 65 |
| GI3 | 65 | 65 |
| GI4 | 65 | 65 |

**Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (*Kappungsgrenze*):**
Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S. 503) an dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

**Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:**

- **Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten:**
  - Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren".
  - Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 2 m.
  - Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
  - Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- **Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den "Industriepark Lippe" ….AKUS GmbH, 17.11.2010, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm 1998 (GemMBl. S. 503) und DIN ISO 9613 Teil 2 "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien" (Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe 1999-10, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin, einsehbar über Stadtverwaltung, FB 3 Stadtentwicklung, Bauen u. Liegenschaften und Kreisbauamt).

**Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen** wie Geriche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit *Abstandsliste* (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):

- **GI1-GI4:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis III* (lfd. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

**1.3 Ergänzender Ausschluss geruchsempfindlicher Nutzungen in den nach § 9(5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten, durch die Überlastung südwestlich des Plangebietes vorbelasteten Bereichen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:** (Grundlage: Gutachten zu Geruchs-Immissionen mit Nachtrag März 2009, AKUS GmbH, Bielefeld)

Bereich I

a) **Bereich I mit Geruchsbelastungen in 15 bis unter 20 % der Jahresstunden:** Unzulässig sind Produktions-, Handels- und Lagerstätten für jegliche Lebensmittel und Textilien.

Bereich II

b) **Bereich II mit Geruchsbelastungen in 20 bis unter 25 % der Jahresstunden:** Unzulässig sind Produktions-, Handels- und Lagerstätten für jegliche Lebensmittel und Textilien sowie Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt von Personen sind unzulässig.
**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Ausnahmen von Regelung b) können für Dauerarbeitsplätze auf den betroffenen Flächen zugelassen werden, wenn nachweislich keine Beeinträchtigungen z.B. aufgrund besonderer Vorkehrungen für Gebäude wie abgewandte Lüftungen etc. zu befürchten sind oder wenn im Sinne der Auslegungshinweise zu Nr. 5 der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL i.d.F. vom 10.09.2008 für Arbeitnehmer bei einer kürzeren Aufenthaltsdauer als im Regelarbeitsverhältnis sowie ggf. auch je nach Art der Tätigkeit ein gegenüber den Immissionswerten der GIRL erhöhter Wert zu Grunde gelegt werden kann.

Bereich III / Bereich IV

c) **Bereich III mit Geruchsbelastungen in 25 bis unter 30 % der Jahresstunden:** Zulässig sind ausschließlich Lager- und Abstellflächen, Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt von Personen sind unzulässig.

*d) Bereich IV außerhalb Baugebiet, Belastungen in 30 % und mehr der Stunden*

**Hinweis zur Vorbelastung:** Ansiedlungswillige Betriebe haben die o.g. Vorbelastung in den Teilflächen auch bei sonstigen ggf. nur teilweise geruchsempfindlichen Nutzungen und Gütern zu berücksichtigen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

GRZ 0,8

**2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8**

GHmax. .. m ü.NN

**2.2 Höhe baulicher Anlagen** in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

**Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Planke. Als oberer Abschluss** (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter über NN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie folgt überschritten werden.

- **GI1, GI2:** um bis zu 10 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.
- **GI3 , GI4:** um bis zu 5 m.

**3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =**
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich (auch Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**3.2 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO:**

a) **Bereiche mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB für Baumstandorte und Heckenzüge:** Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschl. Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Pflanzstreifen unzulässig. Ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge z.B. für Pflegemaßnahmen sowie Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

b) **GI1, Bereich entlang der B 239:** Werbeanlagen, soweit diese gemäß B.1.1 zulässig sind, sind im GI1 entlang der B 239 erst südlich der eingetragenen Baugrenzen zulässig.

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB)**

**4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen**

**4.2 Straßenverkehrsflächen**

**4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**
- Wirtschaftsweg
- Fuß-/Radweg, durch Notfallfahrzeuge überfahrbar

**4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in den GI:**

a) **Entlang der B 239** sind zu den GI-Baugrundstücken jegliche Ein-/Ausfahrten sowie Zugänge für Fußgänger und Radfahrer unzulässig.

b) **Entlang des westlichen Wirtschaftsweges** sind Ein-/Ausfahrten unzulässig, Zugänge für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig.

c) Quartierintern sind **entlang der Planstraßen A und B** in den markierten Bereichen Ein- und Ausfahrten unzulässig, Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**

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

A

a) **Entwicklungsziel:** Naturnaher Grabenzug an der B 239.
**Maßnahmen:** Naturnahe Umgestaltung des Grabens; abschnittsweise Pflanzung von Ufergehölzen; Pflege des Uferstreifens als gelenkte Sukzession.

B

b) **Entwicklungsziel:** Naturnahe Bachaue mit begleitendem Grünzug.
**Maßnahmen:** Abschnittsweise naturnahe Umgestaltung des Bachlaufs; Entwicklung von extensivem Auengrünland und extensivem Grünland in Hanglagen; Anpflanzung von Gehölzgruppen und strukturreichen Heckenzügen.
Böschungen: Modellierung mit weichen Neigungen, Böschungssicherung nur mit natürlichen Materialien und Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen.
Die in den Flächen eingetragenen SW-/RW-Kanäle sind zulässig. Eine Wegeführung zum Unterhalt und zur Naherholung ist ebenfalls zulässig.

C

c) **Entwicklungsziel:** Standortheimische gliedernde Baumhecke.
**Maßnahmen:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als 4- bis 5-reihige geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

**5.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc. als überlagernde Festsetzung für die GI-Gebiete (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):**

a) **Baumheckenpflanzungen entlang des westlichen Wirtschaftsweges:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als 5-reihige geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

b) **Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume** (Stammumfang mind. 16-18 cm) auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßen; verbindlich vorgegebene Art hierfür: Stiel-Eiche (Quercus robur).

c) **Schnitthecken an der B 239 als sichtabschirmende Pflanzung:** Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke als Unterpflanzung unter (b) mit verbindlich vorgegebener standortheimischer Gehölzart: Hainbuche; Mindesthöhe 1,0 m und Maximalhöhe 1,5 m über künftigem Betriebsgelände.

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

RHB

**6.1 Flächen für Rückhaltung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser** (Dimensionierung und Detailplanung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren).

SW RW

**6.2 Schmutz- und Regenwasserkanäle außerhalb von festgelegten Verkehrsflächen.**

**7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**7.1 Straßenraumbeleuchtungen und Beleuchtung von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen:**
Für Straßenraumbeleuchtungen und für die Beleuchtung von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.

*Hinweise:*
- *Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.*
- *Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.*
- *Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.*

**8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

20/30 KV

**8.1 Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

**8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

**8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB).**

- 8 -

**8.4 Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m.**

**9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**

ND

**9.1 Naturdenkmal,** Standort nicht eingemessen

### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – Örtliche Bauvorschriften –

**1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO**

**1.1 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

**1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen des GI:**

a) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

b) Die **Höhe der einzelnen Werbeanlagen** an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die **Länge** maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Bundesstraßen nicht zu befürchten ist.

c) **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.

d) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 20 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

*Hinweis: Einschränkung von Werbung auf Außenbereichsflächen entlang der Bundesstraßen:*
- **Werbeanlagen** sind entlang von Bundesstraßen allgemein in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig (siehe auch GI1 mit Sonderregelung B.3.2.b); bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld.
- **Werbeanlagen und Gebäude** dürfen entlang von Bundesstraßen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr verursachen, diese dürfen durch grelles Licht weder selbst beleuchtet noch angestrahlt werden. In Zweifelsfällen Abstimmung mit Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld!
- Eine Beteiligung an den **Baugenehmigungsverfahren** ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

**2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO**

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze in allen Teilflächen des GI:** Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

**2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in allen Teilflächen des GI:**

a) **Einfriedungen entlang der Planstraßen A/B** sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) **Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB** sind, soweit keine öffentliche Einzäunung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.

**3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung

Vorgeschlagene Baumstandorte

Höhenlinien in Meter über NN:
- Bestand außerhalb der GI-Flächen
- Planung mit Schaffung eine einheitlichen Geländeniveaus innerhalb der GI mit leichter Neigung nach Südwest

Übernahme aus: Lageplan Geländeprofilierung IKG Lippe-Süd, Ingenieurbüro OWL, Detmold, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, 15.12.2010

Knotenpunktplanung B 239 / Planstraße A und Gliederung der Planstraßen (Übernahme aus: Lageplan Geländeprofilierung IKG Lippe-Süd, Ingenieurbüro OWL, Detmold, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, 15.12.2010)

Mögliche private oder öffentliche Sticherschließung bei späteren Grundstücksteilungen

Möglicher Anschluss einer Ortsumfahrung Belle

20/30 KV — 20/30 KV-Kabel der E.ON AG, Verlegung erforderlich

### E. Sonstige Hinweise

**1. Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Betriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, ausgenommen sind die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Regenrückhalteflächen.

**2. Bodendenkmale:**
Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

**3. Altlasten:**
Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05231/ 62-677, unverzüglich zu verständigen.
Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen keine Erkenntnisse über einzelne Bomberabwürfe vor. Vorkommen im Plangebiet selber können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**4. Bodenschutz und Bodenaushubmassen:**
Gemäß § 4(2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.
Bodenaushub soll im Plangebiet verbraucht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß § 4(3) geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internetadresse: www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62-665 und 62-669, eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht im Plangebiet verbraucht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrWG/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 4 KrWG/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.
Die Vorgaben des KrWG/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 zurzeit geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

**5. Brandschutz, Löschwassermenge:**
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für 2 h zur Verfügung zu stellen. Die Anforderungen an die Objektplanungen sind frühzeitig mit dem Brandschutz abzustimmen.
Die Bauvorlagen für die in einem GI geplanten Vorhaben müssen jeweils Brandschutzkonzepte mit dem Inhalt nach § 9 der BauPrüfVO enthalten, die seitens der Brandschutzdienststelle/Bauaufsicht des Kreises Lippe geprüft und genehmigt werden müssen.

**6. Ökologische Belange:**
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird empfohlen (Wasser-/Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieträgern, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Ebenso wird die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Lippe, Untere Gesundheitsbehörde, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
- Grünflächen oder Grundstücksfreifl