

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), hier unter Anwendung der Überleitungsregeln gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB; **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); **Bauordnung (BauO NRW):** § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO i.d. Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S. 766); **Landeswassergesetz (LWG NRW):** Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926); **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiete GE, eingeschränkte Gewerbegebiete GEe sowie eingeschränkte Industriegebiete Gle (§§ 8, 9 BauNVO), jeweils gegliedert gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO durch <i>immissions-wirksame flächenbezogene Schalleistungspegel</i> IFSP, siehe D.1.1
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,8 Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier z.B. 3
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN. Als oberer Abschluss (=max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder oberster Abschluss des Flachdachaufbaus bzw. Oberkante Wandabschluss (siehe auch D.2.1).
	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - private Erschließungsstraße - Rad- und Fußweg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten - entlang der L 758 (siehe D.4.1) - im Einmündungsbereich der Planstraßen A/B, Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind hier zulässig
	5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier: Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
	6. Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche, Zweckbestimmung: straßenbegleitender Grünstreifen
	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, siehe D.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe D.3.1 (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), - Maßnahme im GE4 mit Pflanzstreifen (überlagernde Signatur) - Anpflanzung von 8 Kopfweiden in den Bereich Regenrückhaltung Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen, siehe D.3.2 (§ 9(1) Nr. 25 BauGB): - Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume - Erhalt von Bäumen (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002) - Heckenpflanzungen, mindestens 2-, 4-, 5-reihig gemäß Planeintrag, hier z.B. 4-reihig - Heckenpflanzung entlang L. 758: Schnitthecke, alternativ freiwachsende und mind. 2-reihige Hecke, siehe D.3.2.c Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, siehe D.2.2
	8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB 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). Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB): Trafostation Leitungen (§ 9(1)13 BauGB): Gas-Mitteldruckleitung der RWE Grabenzug mit Böschung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), siehe auch D.4.2, hier als eigenständige Festsetzung außerhalb der GE-, GEe-Gebiete Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Abgrenzung der Nutzungsgliederung bzw., der Teilflächen mit unterschiedlichen IFSP und der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit nicht durch Straße oder Grabenzug eindeutig gegliedert. Maßangaben in Meter Versickerung von Niederschlagswasser im gekennzeichneten Bereich parallel zur L 758, siehe D.4.3 (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a(3) LWG) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: geschützte Landschaftsbestandteile (Eichengruppe, 2 Kopfweidenreihen) gemäß Landschaftsplan Nr. 1 „Sennlandschaft“ des Kreises Gütersloh
	9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 9.1 Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB: Im Westen außerhalb des Plangebietes grenzt die Erdaushub- und Bauschuttdeponie Nr. 4018/B37 an, die kleinflächig im Randbereich in das Plangebiet hinein ragt und im gekennzeichneten Bereich die Baugrenzen berührt, siehe Hinweis G.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Angrenzende Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 26 (informelle Darstellung - verbindlich ist alleine das Original-Planwerk): - Gewerbegebiete mit Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 10,0 und mit einer maximalen Bauhöhe von 14 m - Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Höhenpunkte (Vermessungsbüro Gödde, Hövelhof)
	Erdaushub- und Bauschuttdeponie Nr. 4018/B37 westlich des Plangebietes mit Abgrenzung gemäß Altlastenkataster

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1ff BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete GI (§ 9 BauNVO), gegliedert durch sog. „IFSP“ nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO:** In allen Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die jeweils in der Plankarte und nachfolgend festgesetzten *immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel* IFSP, definiert als L_w in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück nicht überschreitet:
- **GI e1:** IFSP 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts,
 - **GI e2:** IFSP 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,
 - **GE 1, GE 2:** IFSP 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts,
 - **GE 3:** IFSP 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts,
 - **GE 4:** IFSP 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts,
 - **GEe1, GEe2, GEe3, GEe4:** IFSP 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts.

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 Immissionswert (nach TA Lärm) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Stand 26.02.2004 und Nachtrag 08.06.2004)

1.2 Im Plangebiet sind in den GE, GI gemäß § 1, Abs. 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:

- a) GE1-4, GEe1-4:** Vergnügungstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
- b) GE1-4, GEe1-4, GIe1-2: Bordelle und ähnliche Betriebe,** die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (z.B. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs u.ä.), sind unzulässig.
- c) GE1-4, GEe1-4, GIe1-2: Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig (Großhandelsbetriebe sind zulässig), ausgenommen sind im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO:
- c.1) Baustoffhandel, Brennstoffhandel
 - c.2) Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Leistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. In Schloß Holte - Stukenbrock zentren- oder nahversorgungsrelevante Warensortimente (siehe Punkt F.) sind allgemein jedoch nicht als Hauptsortimente, sondern nur als Randsortimente bis insgesamt 10% der Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können ggf. zugelassen werden (z.B. Randsortimente mit höherem Anteil, ggf. auch als Hauptsortimente), negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen jedoch nicht zu befürchten sein.
 - c.3) Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.) sind einschließlich großflächiger Verkaufsausstellungsflächen über c.2 hinaus allgemein zulässig.
 - c.4) Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen und Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung sind allgemein zulässig.

1.3 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2: ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen sind über die Anforderungen des § 8(3) Nr. 1 BauNVO hinaus in die Betriebsgebäude zu integrieren. Für die Umnutzung überplanter ehemaliger Wohnhäuser können Ausnahmen zugelassen werden.

1.4 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2: die Errichtung von Windenergieanlagen ist sowohl gemäß § 1(9) als auch als Nebenanlage nach § 14(1), 2) BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, Höhenmaße und Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO: Für untergeordnete Dachaufbauten und betriebsbedingte technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Fahrstuhlanlagen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild sind durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren. In der nördlichen Teilfläche Gle1 (Abschnitt mit 4 Vollgeschossen) und im Gle2 können unter diesen Voraussetzungen ggf. auch Hochregallager als Ausnahme zugelassen werden.

2.2 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Maßnahmen und Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20/25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, sonstige bauliche Anlagen einschl. Zufahrten sind gemäß § 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jeweils - soweit zulässig - Durchgänge und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

- a) GE4: Fläche und Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit Pflanzstreifen:**
Entwicklungsziel: Erhalt und Einbindung der Kopfweidenreihe in Gebietsengrünung. **Maßnahmen:** Die Kopfweiden sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, der südliche Randstreifen entlang der Weidenreihe ist mit im Mittel 7 m Breite als Streifen mit gelenkter Sukzession zu pflegen. Am nördlichen Rand - innersseitig entlang der Baufäche - ist eine 2-reihige Heckenpflanzung analog Nr. 3.2.b vorzunehmen.
- b) Fläche für Regenrückhaltung:** die 8 Kopfweiden, die im Bereich der Gle2/Planstraße überplant werden, sind in den Bereich der Regenrückhaltung umzupflanzen.
- 3.2 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 a/b BauGB):**
- a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume** gemäß Planeintrag (straßenbegleitend): Stammumfang mindestens 16-18 cm; ein Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 4 m verschoben werden; Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. *Ausdrückliche Empfehlung:* einheitliche Artenwahl je Grundstück und möglichst je Straßenzug in Abstimmung mit der Stadt.
- b) Heckenpflanzungen, mindestens 2-, 4- oder 5-reihig gemäß Planeintrag:** Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke mit einem mittleren Pflanzabstand (= Pflanzdichte) von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen.
- c) Heckenpflanzung entlang L 758 als sichtscheidende Pflanzung unter/neben Baumzelle gemäß a:** Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum; Mindesthöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn L 758. Alternativ freiwachsende und mind. 2-reihige Hecke gemäß b.

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 758 (§ 9(1) Nr. 11 BauGB): Entlang der L 758 sind Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig (Ausnahme Bestandschutz). Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder Gleichwertiges) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände im Zusammenhang mit den Vorgaben nach § 86 BauO NRW und mit den Pflanzvorschriften nach § 9(1)25 BauGB vorzusehen (siehe D.3 und E.2).

4.2 GEe1-3, GIe2, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Betretungsrecht der Baugrundstücke, insbesondere des Randstreifens entlang des gebietsquerenden Grabens zu Gunsten des Unterhaltspflichtigen des Grabens.

4.3 GE1 sw., GE2, GEe1, GEe2, GEe3, Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a(3) Landeswassergesetz): Im gekennzeichneten Bereich zwischen Graben und L 758 ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. auch ATV-Arbeitsblatt A 138). In Abstimmung mit der Stadt sind, soweit erforderlich, Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz vorzusehen.

4.4 Zuordnung der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9(1a) BauGB):

- a) Ausgleichsfläche a für Baugrundstücke mit 50.000 m²:** Die von der Stadt vertraglich bereitgestellte Ausgleichsfläche Gemarkung Kaunitz-Liemke, Flur 2, mit einer Größe von 50.000 m² (siehe Übersicht H, Gesamtgröße ca. 6,43 ha) wird den Grundstücken im Plangebiet in den GE2-4, GEe1-4, GIe1-2 (ohne GE1 und bestehende Bebauung) insgesamt zugeordnet (50.000 m² x 4 = 200.000 Biotopwertpunkte *).
- b) Ausgleichsfläche b für Baugrundstücke, hier Teilfläche mit 2.807 m²:** Aus der von der Stadt vertraglich bereitgestellten Ausgleichsfläche Gemarkung Schloß Holte, Flur 16, Flurstücke 310, 332 (Gesamtgröße 32.914 m², siehe Übersicht H) wird den Grundstücken im Plangebiet in den GE2-4, GEe1-4, GIe1-2 (ohne GE1 und bestehende Bebauung) eine Teilfläche von 2.807 m² zugeordnet (2.807 m² x 4 = 11.228 Biotopwertpunkte *).
- c) Ausgleichsfläche c für öffentliche Flächen, hier Teilfläche mit 3.614 m²:** Aus der von der Stadt vertraglich bereitgestellten Ausgleichsfläche Gem. Schloß Holte, Flur 16, Flurstücke 310, 332 (Gesamtgröße 32.914 m², siehe Übersicht H) ist für die öffentlichen Verkehrs-/Entsorgungsflächen im Plangebiet eine Teilfläche von 3.614 m² vorgesehen (3.614 m² x 4 = 14.456 Biotopwertpunkte *).

*Voraussetzung für Umrechnung: Aufwertung um 4 Punkte/m² z.B. durch Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen auf Ackerflächen oder durch Entwicklung von Extensivgrünland (siehe Begründung)

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

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

- 1.1 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten (d.h. Fassaden, die straßenseitig oder von außerhalb des Gebietes gesehen werden können) sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorsätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
- 1.2 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
- a) Werbeanlagen an Gebäuden** sind oberhalb Gebäudetraufe oder über Flachdach unzulässig, Abweichungen für Teilelemente (z.B. Überschreitung Attikaoberkante durch Teile von Symbolen oder Buchstaben) können ggf. zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf je Gebäudeseite, auch als Summe aller Einzelanlagen, maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite betragen.
- b) Freistehende Werbeanlagen** dürfen eine Gesamthöhe von 10 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
- c) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern** sind unzulässig.

d) Zulässigkeit entlang der L 758: Werbeanlagen sind entlang der L 758 in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig (i.V.m. § 14(1) BauNVO und § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW). Abweichungen können ggf. i.V.m. § 28 StrVG zugelassen werden.

Hinweis: bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen Werbeanlagen gemäß § 25 StrVG der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndt. Bielefeld. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 GE1-4, GEe1-4, GIe1-2, Begrünung ebenerdiger Pkw-Stellplatzsammelanlagen: für jeweils angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbau wie Steleiche, Feldahorn, Hainbuche (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht anzupflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Nach § 9(1)25 BauGB festgesetzte, direkt angrenzende Bäume können angerechnet werden.

2.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeverlauf zulässig (im Regelfall über Betriebsgelände, bei Böschungen an der Grundstücks-grenze auch gegenüber angrenzenden Flächen gemessen). Entlang der Gebietsgrenze zur L 758 müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einfriedungen entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen, Fuß-/Radweg) sind von den Verkehrsflächen um mindestens 3 m zurückzusetzen, die Baumpflanzungen gemäß § 9(1)25 BauGB sind straßenseitig vorzupflanzen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften: In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

F. Anlage zu Festsetzung D.1.2.c

In den Bauflächen im gesamten Plangebiet wird für Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben Einzelhandel mit in Schloss Holte - Stukenbrock zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß folgender Liste und gemäß Festsetzung D.1.2, Absatz c.2 eingeschränkt:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby-/ Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus-/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikinstrumente
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

G. Hinweise zur Beachtung

- 1. Altlasten, Kampfmittel:** Im Westen des Plangebietes grenzt die Erdaushub- und Bauschuttdeponie Nr. 4018/B37 an, die kleinflächig in den Randbereich des Gle1 hinein ragt. Aus Vorsorgegründen wurde eine von der Fachbehörde empfohlene Bodenluftmessung vorgenommen. Angesichts geringer Bodenluftkonzentrationen an Methan im Deponat besteht kein Anlass, Gefährdungen des Untergrundes im angrenzenden Baugelände zu befürchten. Zudem wird von der Stadt ein Drainagegraben im Grünstreifen angelegt, um Gasmigrationen sicher auszuschließen (siehe Gutachten Dr. Horsthemke vom 17.08.2004/05.11.2004 und Begründung). Im gekennzeichneten Randbereich der Baugrenze ist bei Gründungsmaßnahmen und Untergeschossen ggf. Bodenaushub vorzunehmen, der ordnungsgemäß in Abstimmung mit Stadt und unterer Bodenschutzbehörde zu entsorgen ist. Im Plangebiet sind ansonsten Altablagerungen oder Kampfmittelfunde nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 2. Niederschlags- und Schmutzwasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 3. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist nach Abstimmung mit der Stadt firmenbezogen eine dezentrale Vorklärung von ggf. verschmutztem Regenwasser von Betriebsflächen etc. vorzusehen, das Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung gedrosselt in den Kanal abzuleiten (sofern keine Versickerung vorgesehen ist). Die Mengenbegrenzung für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal beträgt 15 l/s/ha.**
- 3. 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.
- 4. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird empfohlen (Wasser-/Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Reservflächen und Betriebsbrachen sind möglichst extensiv zu pflegen. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Augustdorfer Straße-Süd / Teilplan West“

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 132 cm x 89 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
Dezember 2004
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Du

Stand: 20.12.2004