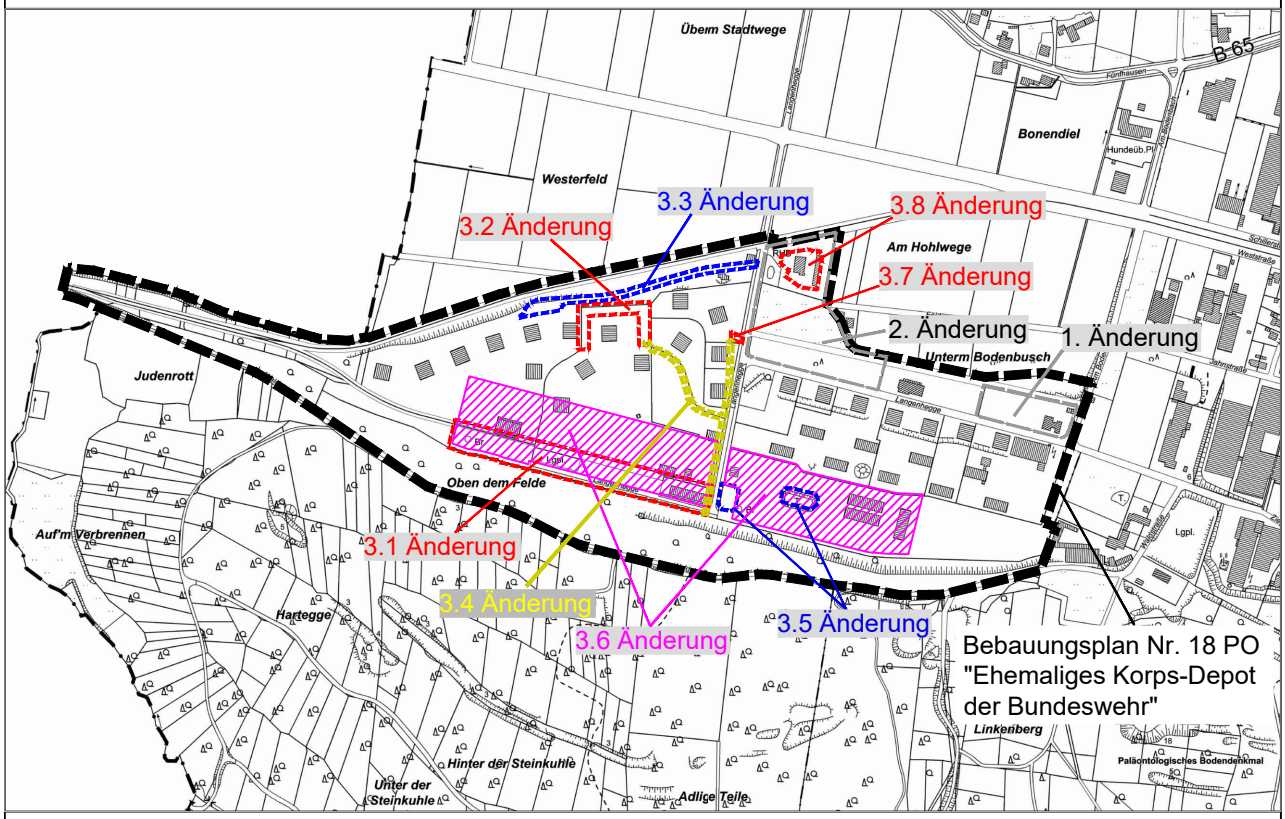
Stadt Preußisch Oldendorf

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 PO "Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr" (Industriepark Tanklager)

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)



01.02.2023Te

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Rechtsgrundlagen der 3. Änderung

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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;

§ 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 3 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);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

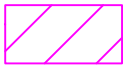
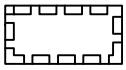
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Preußisch Oldendorf Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Olderdorf einsehbar.

Planzeichenerklärung / Festsetzungen der 3. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) und (1a) BauGB

	Kennzeichnung des Teilbereiches 3.6 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Innerhalb des im Bebauungsplan schraffiert gekennzeichneten Bereiches des Gewerbegebietes kann eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 25,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen pro Baugrundstück in ihrer Summe nicht mehr als 1.800 m² innerhalb der schraffiert gekennzeichneten Fläche umfasst.	§ 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Fläche für Aufschüttung (Änderung 3.2) hier: Wall	§ 9 (1) Nr. 17 BauGB
	Fläche für Aufschüttung (Änderung 3.4) Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Einrichtungen als Umwallung mit teilw. Stützwand auch als Stellwandsystem aus Legioblocksteinen oder in Kombination zum Zwecke des Staub-/Schall-/Einblick-Schutzes / der Geländesicherung als Grundstückseinfriedung unter Berücksichtigung der Grundstückszu- und abfahrten allgemein zulässig.	§ 9 (1) Nr. 17 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
G F L	Innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche ist eine befestigte Wegefläche zulässig. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer inneren Erschließung der Baugrundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebietes. (Änderung 3.3)	
L	Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (Änderung 3.1)	
	Grenzen der Teilbereiche 3.1 bis 3.5 der 3. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Kanaldeckel/Grundwassermessstellen mit NHN-Höhe	

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Änderung 3.9):

Zulässig sind:
- Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art, die als Biogas-/Biomethan-Anlagen keine nachwachsenden Rohstoffe oder Nahrungsmittel für die Energiegewinnung benötigen

Unzulässig sind als Gewerbebetriebe aller Art:
- Biogasanlagen, die nachwachsende Rohstoffe oder Nahrungsmittel für die Energiegewinnung benötigen

Maß der baulichen Nutzung (Radaktionelle Änderung):

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten NHN-Höhen der vorhandenen Deckel der Kanalisation bzw. der Grundwassermessstellen. Es gilt jeweils die dem Bauvorhaben nächstgelegene NHN-Höhe. Bei mehr als einer maßgeblichen NHN-Höhe ist die Höhe durch Interpolation der festgesetzten NHN-Höhen zu ermitteln.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW

Fassadengestaltung (Änderung 3.6)
a)
Oberhalb einer Höhe der baulichen Anlage von 15,00 m ist bis zur maximal zulässigen Höhe von 25,00 m ausschließlich eine grüne Fassadenfarbe (RAL-Farben der 6000er Serie) zulässig. Die Höhe der Grünabstufungen liegt für den untersten Grünton im Bereich von 15,01 m bis 20,00 m, die weiteren Farbabstufungen haben jeweils in einer Höhe von 2 bis 3 m zu erfolgen. Um Lichtreflexe zu vermeiden sind ausschließlich matte Töne zu verwenden.
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringer Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte bei einer Höhe der baulichen Anlagen bis 15,00 m eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

b)
Für bauliche Anlagen, die der Genehmigung nach Störfallrecht - 12.BImSchG unterliegen sind ausschließlich entsprechend der Sicherheitstechnischen Regelwerke die dort geforderten hellen und reflektierenden Oberflächen (Gasspeicherfolien) zulässig. Die Außenseite der der Atmosphäre zugewandten Membrane soll für Wärmestrahlung reflektierend (Reflektionsgrad im Wellenlängenbereich von 0,8 bis 14 µm > 0,5) ausgeführt werden (z. B. in heller Farbe wie Lichtgrau, RAL 7035), um unzulässig hohe Materialtemperaturen und das Ansprechen von Über- und Unterdrucksicherungen bei Temperaturschwankungen zu vermeiden.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Änderung 3.3)

Vermeidungsmaßnahme für Vögel

1. Die Beseitigung der Gebüsche und Hecken darf gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01. März. bis zum 30. September durchgeführt werden.
2. Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse

1. Die Fällung von Bäumen mit Spalten oder Höhlen ist im Zeitraum November bis Mitte März durchzuführen.
2. Sollte die Fällung im Zeitraum Mitte März bis Mitte November durchgeführt werden, ist der betreffende Baum vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei einem Fledermausbesatz darf eine Fällung erst dann erfolgen, wenn die Fledermaus das Zwischen- oder Sommerquartier verlassen hat. Kann der Baum nicht unmittelbar nach der Begutachtung oder dem Verlassen der Spalte oder Höhle gefällt werden, so ist die leere Höhle sofort zu verschließen.

Starkregenvorsorge (Radaktionelle Änderung)

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundes (Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat). Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbarer Betriebsstörungen sollen die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden.

Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen.

Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über die Kompensationsfläche am nordöstlichen Ortstrand von Offelten (Flur 9, Flurstück 24) erbracht. Das Grundstück mit 3.600 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Preußisch Oldendorf (entsprechend dem aufgezeigten Defizit von xxxxxxxxx Ökopunkten). Innerhalb dieser Flächen werden Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Anlegung einer Streuobstwiese gegenüber dem heutigen Bestand eines Intensivgrünlandes durchgeführt.

Die Ökoquadratmeter werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 PO „Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr“ (Industriepark Tanklager) zugeordnet. Die Ökoquadratmeter dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Wasserschutzgebiet

Die beplante Fläche befindet sich in Schutzzone IIIB des 2015 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Pr. Oldendorf - Hedem - Harlinghausen“.

Gemäß § 2, Nr. 24 der Wasserschutzgebietsverordnung von 2015 handelt es sich bei einer Biogasanlage um eine „Anlage mit erhöhtem Wassergefährdungspotential“. Das Errichten oder Erweitern einer solchen Anlage in Schutzzone III B ist nach Anlage A, Nr. 5.3.1 verboten. Gemäß § 9, Abs. 1 derselben Verordnung kann die zuständige Behörde eine Befreiung dieses Verbots erteilen, wenn der Schutzzweck des Schutzgebietes nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern.

Vor der Entscheidung ist der Wasserwerksbetreiber zu hören. Weiterhin gilt gemäß § 9, Abs. 3, dass vor den Entscheidungen über eine Befreiung nach Abs. 1 von der zuständigen Wasserbehörde in hygienischen und gesundheitlichen Fragen eine Stellungnahme des zuständigen Gesundheitsamtes einzuholen ist. Die Vorschriften nach § 8, Abs. 1 - 4 gelten entsprechend.

Gemäß § 2, Abs. 32 der parallel geltenden Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) von 2017 gilt, dass bei einer Unterteilung nur der innere Bereich als Schutzgebiet gezählt wird.

Trotz der rechtlichen und fachlichen Vorschriften der AwSV wird eine Befreiung vom Verbotstatbestand für die geltende WSG-VO benötigt. Die Befreiung vom Verbot kann zeitgleich mit dem Genehmigungsantrag der BMA gestellt werden, jedoch nicht früher. Im Genehmigungsantrag muss die Lage der Anlage in Schutzzone III B bereits berücksichtigt werden und die BMA grundwasserschutzsicher ausgerichtet sein, sodass die Sicherheit des Grundwassers gewährleistet werden kann. Hierzu sind frühzeitig Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde zu führen.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615);

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 Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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 Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

GI

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO zur ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

mit nachfolgender Zulässigkeit unter der Voraussetzung der Einhaltung folgender immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP):

im **GI 1**:	65 dB(A)/qm tags
	60 dB(A)/qm nachts
im **GI 2**:	65 dB(A)/qm tags
	55 dB(A)/qm nachts

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,

ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO,

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment als Gewerbebetriebe aller Art gem. 9 (2) Ziffer 1 BauNVO

Änderungs-punkt 3.9 Streichung der Festsetzung

~~Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. 9 (2) Ziffer 1 BauNVO~~

Hinweis zum Vollzug der IFSP:

Der Vollzug der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden.
Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren lassen. Diese sind dann nicht den Immissionsrichtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräuschkontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

Es gilt der Berechnungsmodus nach Ziffer 7.5 der Fassung der DIN 18005 - Teil 1 vom Juli 2002 mit Bezug auf die TA Lärm i.V.m. DIN ESO 96132.

Für die Fälle, in denen die Emissionen anzusiedelnder Betriebe erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, wird eine Kappungsgrenze mit 15 dB(A) unter dem kritischen Immmissionsrichtwert gemäß TA Lärm festgesetzt. Der betreffende Betrieb ist stets zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierenden Geräusche 15 dB(A) unter dem kritischten Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschritten wird.

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

Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

0,7 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 maximale Baumassenzahl (BMZ)

Im Einzelfall kann eine Ausnahme gem. § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.

GH max. 15,0m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

Änderungspunkt 3.9 Streichung der Festsetzung

~~Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die unveränderte Geländeoberfläche.~~

Ein Auffüllen bzw. Abtragen der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich zur Nivellierung des jeweiligen Baugrundstückes bis zu +/- 0,75 m zulässig.
Die Auffüllung oder das Abtragen der Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes zu berücksichtigen.

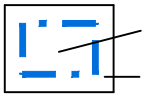
C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächen- und Baumassenzahl nicht entgegensteht.



überbaubare Grundstücksfläche

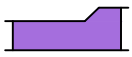
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Gem. § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB



Bahnanlagen

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Zu- und Abfahrt und Zu- und Abgang

C.8 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation

Zweckbestimmung: Elektrizität (Kabelverteilerschrank)

C.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

RRB — Zweckbestimmung: RRB (Regenrückhaltebecken)

C.10 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

C.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

IIIB — Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB)

C.12 Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB

Wald

C.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht und den Anlagen A und B beschrieben und dargestellt.

C.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Bestehende Anlagen und Leitungen

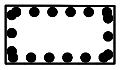
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen übergangsweise weiter zu betreiben. Für Leitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken sind die Zufahrt und der Zugang zu den Anlagen und der Betrieb der Anlagen für den Betreiber zu sichern und mit Leitungsrechten zu belasten (wegen besserer Lesbarkeit des Planes wird auf die zeichnerische Darstellung des Leitungsrechtes verzichtet). Sofern diese Leitungen und Kanäle von geplanten Gebäuden berührt werden und umgelegt werden müssen, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

C.15 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

C.16 Einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB



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

Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

C.17 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, Holzzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig; entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune (Material wie vor) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in einem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und die "Vorflächen" bepflanzt und als Grünanlagen gestaltet sowie dauerhaft unterhalten werden (z.B. 1,20 m Zaunhöhe = 1,20 m Abstand)

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

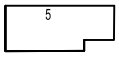
- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den First/Attika hinausreichen,
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemeindegrenze / Kreisgrenze / Bundeslandgrenze

89 Flurstücksnummer



Grundwassermessstellen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bodenkontaminationen

Im Bereich ehemaliger Kraftstofflager und -umschlagflächen können kleinräumige unentdeckt gebliebene Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Abbruch- sowie Tief- und Hochbauarbeiten im Plangebiet sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zwecks Bewertung der gutachterlichen Begleitung anzuzeigen und abzustimmen.

Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. Wiederverwendungsmöglichkeiten getrennt - ggf. gesichert - zu lagern.

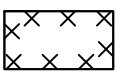
Grundwassermessstellen in dem Plangebiet

Die in dem Plangebiet zur Beobachtung möglicher Grundwasserbelastungen eingerichteten Grundwassermessstellen sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Sie sind zu erhalten und für Probeentnahmen zugänglich zu halten.

Grundwasser- und Bodenschutz

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutzes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes sowie aus Gründen der vorhandenen Geologie (anthropogen erheblich gestörter geologischer Aufbau, geringmächtige Deck- und Schadstoffrückhalteschichten über dem vorhandenen Kluftgrundwasserleiter) ist es im Plangebiet nur erlaubt, mineralische Abfälle (Bauschutt, Bodenaushub) mit Schadstoffgehalten am Feststoff und im Eluat in der Höhe des Z 0 Wertes des Merkblattes 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als Tragschicht- und Unterbaumaterial für Lagerplätze oder Straßen einzubauen. Entsprechende Nachweise sind durch den Vorhabenträger der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor der Einbringung vorzulegen.

E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) und (6) BauGB


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Planzeichenerklärung der 1. Änderung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze	(n)	Wirtschaftsgebäude und Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	12/3	Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §9(1) und (1a) BauGB

Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) Bauweise: O / Dachform: PD, FD	Grundflächenzahl (GRZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe	§9(1)1 BauGB und §20 BauNVO
	offene Bauweise	§9(1) Nr.2 BauGB und §22(4) BauNVO
	Baugrenze	§23(1) und (3) BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Jugendtreff	§9(1) Nr.5 und (6) BauGB
	private Grünfläche	§9(1) Nr.15 BauGB
	Umgrenzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Graben	§9(1) Nr.16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25 a) Streuobstwiese	§9(1) Nr.20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25 b)	§9(1) Nr.25a BauGB
	zu erhaltende Einzelbäume	§9(1) Nr.25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB

örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW

PD / FD	Dachform Pultdach / Flachdach	§86 BauO NRW

Planzeichenerklärung der 2. Änderung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bestandsangaben

—·—·—	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
—···—···—	Flurgrenze	(i)	Wirtschaftsgebäude und Garagen
——○——	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	12/3	Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §9(1) und (1a) BauGB

Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe	Grundflächenzahl (GRZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe	§9(1)1 BauGB und §20 BauNVO
Bauweise / Dachform	offene Bauweise	§9(1) Nr.2 BauGB und §22(4) BauNVO
	Baugrenze	§23(1) und (3) BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Flüchtlingsunterkunft	§9(1) Nr.5 und (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
RRB	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Regenklär- und Regenrückhaltebecken	§9(1) Nr.14 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§9(1) Nr.15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1) Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25 b)	§9(1) Nr.25a BauGB
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall	§9(1) Nr.24 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB

weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz gem. §9(1)Nr.24 BauGB

Eine geplante Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist zulässig, wenn an den betreffenden Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte keine Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet sind oder bei schutzbedürftigen Räumen andere bauliche Maßnahmen getroffen werden, so dass vor dem geöffneten Fenster die Orientierungswerte (= Immissionsrichtwerte der TA Lärm) von 45 dB(A) (nachts) eingehalten werden. Die Schalltechnische Beurteilung des Gutachterbüros IPW vom 25.07.2014 ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW

PD / FD / SD	Dachform Pultdach / Flachdach / Satteldach	§86 BauO NRW