

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) u. (9) BauNVO

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (1) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn sie

1. Kooperationen mit Forschungseinrichtungen praktizieren bzw. anstreben oder innovative Dienstleistungen in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Möbelproduktion, Messe- und Ausstellungswesen, Umwelttechnik oder Informatik anbieten; insbesondere sind Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, Meß- und Prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen, oder ähnliche Dienstleister zulässig;

und wenn sie

2. die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach „Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1“ einhalten.

1.1.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (2) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) u. (9) BauNVO

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (2) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn sie

1. Kooperationen mit Forschungseinrichtungen praktizieren bzw. anstreben oder innovative Dienstleistungen in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Möbelproduktion, Messe- und Ausstellungswesen, Umwelttechnik oder Informatik anbieten; insbesondere sind Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, Meß- und Prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen, oder ähnliche Dienstleister zulässig;

und wenn sie

2. in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ vom 21.03.1990 (SMBl. NW Nr. 283), Abstandsklasse VII, Lfd. Nr. 179-196 aufgeführt sind;

oder wenn sie unter Einhaltung von 1.

3. in ihrem Emissionsverhalten den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen ähneln bzw. deren Emissionen unterschreiten.

1.1.1.3 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1) und GE (2)

Folgende Festsetzungen sind sowohl für das GE (1) als auch das GE (2) gültig:

Lagerhäuser sind nur in direktem funktionalen Zusammenhang mit den oben genannten im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Alle anderen Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Einzelhandel ist nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den oben genannten dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50%) sein. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb baulich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschoßfläche untergeordnet sind. Freistehende, der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.1.4 Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO i.V.m. §1 (4), (5), (6) u. (9) BauNVO

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise sind der Versorgung des Gebietes - insbesondere der Arbeitsbevölkerung - dienende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Darüber hinaus ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50%) sein. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans sind die GRZ, GFZ, OK und die Geschossigkeit als Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

In den Gewerbegebieten darf die Traufhöhe von min. 8 m nicht unterschritten werden.

Die OK wird zwischen der Oberkante baulicher Anlagen und der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen. Die TH wird zwischen der Traufe baulicher Anlagen und der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen.

Im Einzelfall kann von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine Ausnahme vorgesehen werden. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden m² der über die GRZ von 0,6 hinausgeht, ist zusätzlich ein m² begrünte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen zusätzlich je m² des verbleibenden auszugleichenden Anteils 2 m² Fassadenbegrünung erstellt werden. Die maximale GRZ beträgt 0,8.

1.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem § (9) 2 BauGB

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Von den in den Gewerbegebieten festgesetzten Baulinien können, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, ausnahmsweise Gebäudeteile zurücktreten. Die Summe der zurücktretenden Gebäudeteile darf insgesamt nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen.

Die höchsten Gebäudeteile sind an den Baulinien anzuordnen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (4) i.V.m. § 14 BauNVO

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind Fahrradeinstellplätze im Eingangsbereich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt werden.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind

1. für direkt an die GST angrenzenden Betriebe nur auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen (Gemeinschaftsstellplätze / GST) zulässig,
2. für alle anderen Betriebe und den über 1. hinausgehenden Bedarf in Tiefgaragen und auf überbaubaren Grundstücksflächen - jedoch nur auf der straßenabgewendeten Gebäudeseite - und im seitlichen Bauwich zulässig.

1.5 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Gebäude für einen Kindergarten einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

1.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) 17 BauGB

Der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die entsprechend festgesetzten Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold, der Versorgungsträger und einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

1.25 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB i.V.m § 8 BNatSchG**1.25.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.V.m. § 8 a) (1) 4 BNatSchG**

Der durch grundstücksbezogene Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen auf den Grundstücken selbst nicht ausreichend ausgleichbare Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der „Ausgleichsflächen A und B“ zu kompensieren. Dies entspricht in der Realität einem Quadratmeterverhältnis (Eingriff zu Ausgleich) von 1 : 0,54.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den einzelnen Grundstücken im Plangebiet anteilmäßig gem. der versiegelbaren Grundstücksfläche zugeordnet. Die Kosten für den Flächenankauf und die Durchführung der Ersatzmaßnahmen werden auf die Grundstücksbesitzer gem. § 8 a BNatSchG umgelegt.

Fläche A

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A ist wie folgt zu gestalten:

Die vorhandene Versiegelung ist aufzunehmen, bodenverbessernde Maßnahmen entsprechend der DIN 18 916 sind vorzunehmen.

Die Fläche ist mit einer Ansaatmischung (RSM 7 Landschaftsrasen A) mit 2 - 4,5 % Kräuter - und Leguminosenanteil einzusäen. Auf einer Fläche von ca. 3.000 m² ist eine extensiv genutzte Obstwiese, bestehend aus 30 Obstbaumhochstämmen, mit einem Pflanzabstand von jeweils 8 - 10 m anzulegen. Folgende Sorten sind zu verwenden:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Danziger Kantapfel | - Gellerts Butterbime |
| - Dülmener Rosenapfel | - Gute Graue |
| - Gelber Edelpapfel | - Speckbime |
| - Jacob Lebel | - Vereinsdechantsbime |
| - Roter Boskoop | |
| - Rote Sternrenette | - Schwarze Knorpelkirsche |

- Westf. Gülderling
- Zwiebelborsdorfer

- Hedelfinger
- Hauszwetsche
- Große grüne Reneclade

Die verbleibende Fläche von 3.800 m² ist als extensive Mähwiese (ein- bis zweischürige Mahd) zu entwickeln. Diese Fläche ist durch zusätzliche biotopanreichernde Elemente wie Trockensteinmauer, Lesestein- und Totholzhaufen sowie lockere Gebüschpflanzungen bestehend aus Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation und durch einen zu belassenen Hochstaudensaum vor der Heckenpflanzung aufzuwerten. Um die Fläche A ist eine 3 - reihige Hecke mit Arten der Liste 'Heckenpflanzungen' anzulegen (Qualität: Jungware, 3 - jährig, 1 x v., Verband : 0,75 x 0,75).

Fläche B

Die gekennzeichnete Fläche B ist als extensives Grünland (ein- bis zweischürige Mähwiese) zu entwickeln.

Dazu ist die vorhandene Versiegelung aufzunehmen und zu rekultivieren.

Die Fläche ist mit einer Ansaatmischung (RSM 7 Landschaftsrasen A) mit 2 - 4,5 % Kräuter- und Leguminosenanteil einzusäen.

Die Nord-, Ost-, Süd- und Westseiten der Fläche sind mit einer 5 - reihigen, freiwachsenden Hecke mit Arten entsprechend der potentiellen, natürlichen Vegetation einzufassen (Qualität: Jungware, 3 - jährig, 1 x v., Verband: 0,75 x 0,75 m). Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Als Überhälter sind mind. alle 50 m Einzelbäume oder Gruppen von bis zu 3 Laubbäumen mit Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation (Qualität: Hochstamm, 2 x v., m.B. 14 - 16) in die Hecke zu pflanzen.

Es ist ein mind. 5 m breiter Sukzessionsstreifen zu belassen. Dieser ist alle 5 Jahre abschnittsweise zu mähen.

Die im nordwestlichen Bereich, in die GE- Flächen hineinragende Ausgleichsfläche ist mit einer lockeren, 3 - reihigen Strauchbepflanzung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu umsäumen (Qualität: Jungware, 3 - jährig, 1 x v., Pflanzverband : 0,75 x 0,75, Pflanzengruppen mind. 9 Stück pro Strauchgruppe). Es sind Zwischenräume von max 5 m zwischen den Gruppen zu belassen. Innerhalb dieser Pflanzanlage sind mind. 15 großkronige Laubbäume entsprechend der pot. nat. Vegetation (Qualität: Hochstamm, 3 x v., m.B., 16 - 18) in Gruppen oder als Solitär anzupflanzen.

Vor der lockeren Strauchbepflanzung ist ein ca. 3 - 5 m breiter Sukzessionsstreifen (Mahd: alle 5 Jahre abschnittsweise) zu belassen.

Auf der fingerförmig in das GE-Gebiet hineinragenden Fläche ist zur Biotopanreicherung ein lineares, geschwungenes Muldensystem (Blänke) anzulegen.

Die Blänke endet in einer unterhalb dieser Fläche liegenden ca. 2.000 m² großen Geländemulde. Die landschaftsgerecht profilierte, mit geschwungenen Uferlinien ausgeformten Mulde ist max. 1,20 m tief und mit Flachwasserzonen (Böschungsneigung ca. 1:10) zu versehen. Dieses wechselfeuchte Biotop ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Lediglich der Einmündungsbereich vom linearen Entwässerungsgraben in die flächige Mulde ist mit Sumpf- und Röhrichtpflanzen zu bepflanzen. Als Initialpflanzung sind zudem mind. 6 großkronige Laubbäume (Arten der pot. nat. Vegetation , Qualität: H., 3 x v., m. B., 16 -18) in 2-er Gruppen oder als Solitär zu pflanzen.

Um diese Geländemulde ist ein ca. 5 m breiter Sukzessionsstreifen zu belassen.

Die im Einmündungsbereich Bad-Meinberger-Str. / Remmighauser Str. sowie Meiersfelder Str. / Remmighauser Str. gelegenen Bereiche der Ausgleichsfläche sind als natürliche Sukzessionsflächen zu belassen.

Ausgehend von der die Fläche B umsäumenden Hecke sind fingerförmig in die Fläche reichende, mind. 8 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen.

Die Pflanzung ist feldgehölzartig, stufig mit Arten der pot. nat. Vegetation anzulegen (Qualität: Jungware, 3 -jährig, 1 x v., 0,75 x 0,75). Als Überhälter sind auch hier mind. 40 großkronige Laubbäume der pot. nat. Vegetation (Qualität: H., 3 x v., m.B., 16 -18) verteilt zu pflanzen.

Die auf der Fläche B im Süden derzeit bestehende Obstwiese (Meiersfelder Str.) ist mit 10 Obstbaumhochstämmen (Arten und Qualität siehe Liste 'Obstwiese Fläche A') im Pflanzabstand von 10 m zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.

Der bereits vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche B ist zu erhalten.

1.25.2 Heckenpflanzungen

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mind. 3-reihige Hecken im Pflanzverband 0,75 x 0,75 der Qualität: Jungware, 3-jährig, 1 x v., bzw. für Rosa canina: leichter Strauch, 1 x v. zu pflanzen. Folgende Arten sind ausschließlich zu verwenden:

- Traubeneiche, (Querus petraea)

- Hartriegel (Cornus mas)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten ist vielfältig zu wählen
- Die Gehölzpflanzung ist mehrreihig und stufenweise aufzubauen, so daß sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigen Sträucher außen befinden
- Die Hecke muß verschiedene Altersstadien von Bäumen und Sträuchern enthalten
- Die Anlage ist mit einer Untersaat (z.B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor zu starker Verkrautung zu schützen
- Ein den Gehölzen vorgelagerter Wildkrautsaum ist zu belassen
- Zusätzliche Strukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, Baumstümpfe und Wälle sind anzulegen.

1.25.3 Stellplatzbepflanzung

Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, daß die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu verwenden.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzauswahl hat entsprechend folgender Liste zu erfolgen:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Blutkastanie (*Aesculus carnea*)

Alle als GST festgesetzten Flächen, die aufgrund mangelnden Bedarfs nicht als Stellplätze angelegt werden, sind nach Maßgabe der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für GST zu bepflanzen.

1.25.4 Hinweis: Stellplatzreduzierung durch Job-Tickets

Die Anzahl der gem. BauONW notwendigen Stellplätze kann bei optimierter Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV durch den Erwerb von Job-Tickets um ein noch zu bestimmendes Maß reduziert werden.

1.25.5 Versickerung von Oberflächenwasser

Stellplätze, private Verkehrsflächen, Gehwege und Privatzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Es werden folgende Abflußbeiwerte festgesetzt:

- Stellplätze : 0,2 - 0,3 (z.B. Schotterrasen)
- priv. Verkehrsflächen : 0,4 - 0,5 (z.B. wassergebundene Decke o. Rasenpflaster)
- Privatzufahrten : 0,4 - 0,5
- Gehwege : 0,2 (z.B. Schotterrasen, Kies, Rindenhäcksel)

Dies gilt nicht für Privatzufahrten u. privaten Verkehrsflächen, die von LKW genutzt werden. Andere Rechtsvorschriften (z.B. das WHG) bleiben von den Festsetzungen unberührt.

1.25.6 Hinweis: Verwertung und Versickerung von Regenwasser der Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet und zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.

Desweiteren kann, bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit, das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden (Muldenversickerung über belebten Oberboden). Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.

Das Regenwasser, das auf nicht begrünten Dachflächen, versiegelten Stellplätzen und versiegelten Umfahrlen -die dem Lieferverkehr und dem Betrieb der Anlagen dienen- anfällt, wird gem. den geltenden Rechtsvorschriften behandelt und entsorgt.

Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben von den hier gegebenen Hinweisen unberührt.

1.25.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park-Anlage“ sind naturnah anzulegen und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Geophyten und sonstigen Pflanzen entsprechend der Liste fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße der Bäume ist dabei wie folgt festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Die Mindestpflanzgröße der Sträucher wird wie folgt festgesetzt: Strauch, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste „Öffentliche Grünflächen“

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Sommer- u. Winterlinde (*Tilia platyphyllos*, *T. cordata*)
 Spitz- u. Feldahorn (*Acer platanoides*, *A. campestre*)
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Wildapfel, -birne (*Malus domestica*, *Pyrus communis*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*)
 Hartriegel (*Cornus mas*, *C. sanguineum*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Flieder (*Syringa vulgaris*)
 Blutpflaume (*Prunus cerasifera* 'Nigra')
 Weigelia (*Weigelia*)
 Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Sommerflieder (*Buddleia 'davidii'*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)

1.25.8 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Nichtüberbaubare Grundstücksflächen“ sind zu mind. 80 % mit einer Initialsaat einzusäen.

Die Ansaatmischung muß ca. 25 - 30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, standortgerechter und überwiegend perennierender Grünlandpflanzen mit hoher ökologischer Amplitude enthalten. Der Anteil der Gräser soll 95 - 97 %, der Anteil der Kräuter und Leguminosen 2 - 4,5 % und der Anteil der Leguminosen 0,5 - 1,5 % betragen.

Pro 200 m² nichtüberbaubarer Fläche ist zudem mind. 1 Baum entsprechend der u.g. Liste zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße wird mit: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt. In unregelmäßigen Abständen sind in einem Umfang von ca. 25 % der Fläche Sträucher in Gruppen zu 5 Stück (Qualität: Str., 2 x v., 60 - 100) oder als Solitär fachgerecht zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf Flächen, auf denen zukünftige Betriebseinfahrten den festgesetzten Anpflanzungen entlang den Erschließungsstraßen entgegenstehen, von dieser Festsetzung abgewichen werden. Für die entfallende Anpflanzung ist nach Maßgabe der Genehmigungsbehörde Ersatz zu schaffen.

Pflanzliste 'Nichtüberbaubare Grundstücksflächen'

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Baumhasel (*Corylus colurna*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Blutkastanie (*Aesculus carnea*)
 Sträucher: (siehe Pflanzliste „öffentliche Grünfläche“)

1.25.9 Fassadenbegrünung

Mindestens 50 % der Gebäudefassaden sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mind. 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Artenwahl hat entsprechend der angeführten Liste zu erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu gestalten.

Als Ausnahme kann der zu 50 % festgesetzte Anteil der Fassadenbegrünung reduziert werden, sofern die Dachbegrünung im Quadratmeterverhältnis 1:1 erweitert wird.

Verwendungsliste Fassadenbegrünung

schattige Standorte:	Pfeifenwinde (<i>Aristolochia macrophylla</i>) Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i> , <i>L. henryi</i>) Efeu (<i>Hedera helix</i>) Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
halbschattige-sonnige Standorte:	Schling-Knöterich (<i>Fallopia aubertii</i>) Akebie (<i>Akebia quinata</i>) Heckrott's Geißblatt (<i>Lonicera 'heckrottii'</i>) Gold-Geißblatt (<i>Lonicera tellmanniana</i>) Anemonen Waldrebe (<i>Clematis montana rubens</i>) Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> , <i>Parthenocissus tricuspidata</i>)
sonnige Standorte: zudem:	siehe Arten „halbschattige-sonnige Standorte“ Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i>) Trompetenblume (<i>Campsis radicans</i>)

1.25.10 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche der baulichen Anlagen der Gewerbe- u. Mischgebiete sowie des Kindergartens sind dauerhaft und mind. extensiv zu begrünen. Die Pflanzen sind entsprechend der Liste zusammenzustellen. Die Anlage ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die gewerbliche Nutzung bedingte konstruktive Notwendigkeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Herstellung der Dachbegrünungen fordern.

Die Unzumutbarkeit ist vom Antragsteller nachzuweisen und zu begründen. Bei einer Ausnahme genehmigung wird als Ausgleichsmaßnahme die zulässige GRZ um 10 % reduziert. Der entsprechende Flächenanteil des Grundstücks ist dann gem. Nr. 1.25.8 „Nichtüberbaubare Grundstücksflächen“ dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Pflanzliste „extensive Dachbegrünung“

Gräser:	Brachypodium pinnatum Briza media Bromus erectus Carex digitata Carex humilis Festuca ovina Melicia ciliata Sesleria spec.	
Kräuter:	Chrys. leucanthemum Euphorbia cyparissias Fragaria viridis Potentilla verna Teucrium botrys Teucrium montanum	Sedum acre Sedum album Sedum reflexum Sedum sexangulare Sedum spurium Thymus serpyllum
Gehölze:	Genista evtl. Juniperus sabina	

Ein- u. zweijährige Pflanzen:

Calamintha acinos
Geranium robertianum
Portulaca oleracea

1.25.11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen, Begrünungen und Einsaaten sind entsprechend der DIN 18916 bzw. DIN 18917 anzulegen und entsprechend der DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In Bezug auf die Abstände zwischen Baumstämmen und Versorgungsleitungen ist bei einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. durchzuführen.

1.25.12 Sonstige Maßnahmen

Die durch Bau und Anlage bedingten Beeinträchtigungen sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionschutzgesetz
- Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmaabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW

Der Grünordnungsplan (GOP) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Für alle unter 1.25 getroffenen Festsetzungen sind die zeichnerischen Festsetzungen des GOP verbindlich.

1.26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) 26 BauGB

Auf den nichtüberbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und überbaubaren Flächen sind die für den Straßenausbau und die Anlage von Böschungen erforderlichen Geländeangleichungen durch den Träger der Straßenbaulast zuzulassen.

2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbung im Gewerbegebiet

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen an den Gebäudefassaden zulässig.

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden mit der Maßgabe zulässig, daß an Gebäudefassaden die Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge einnehmen dürfen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen / Flaggen) darf 10 m² pro Hauptgebäude nicht überschreiten. An Nebengebäuden und Nebenanlagen ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die maximale durchschnittliche Schrifthöhe der Werbeanlagen darf 0,8 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über die Fassaden hinausragen.

Unzulässig sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in der Form von transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben, bzw. -elementen zulässig. Die oben festgesetzten Größen gelten entsprechend.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

2.1.2 Werbung im Mischgebiet

In Mischgebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses bis zu einer Höhe von 1 m und einer Gesamtfläche (inkl. Fahnen und Flaggen) von max. 5 m² pro Gebäude zulässig.

Alle übrigen Einschränkungen gelten entsprechend den Festsetzungen für Gewerbegebiete.

2.2 Einfriedungen

Zu den Verkehrsflächen hin sind grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedungen sind nur auf den Baulinien bzw. auf einer gedachten Verlängerung der Baulinie zwischen den Gebäuden zulässig.

Im seitlichen Bauwich und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind als Einfriedigung nur dichte Strauch und Baumpflanzungen zulässig, die von grobmaschigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2 Metern ergänzt werden können.

2.3 Gestaltung der Stellplätze

Die entsprechend dem § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze auf den überbaubaren Flächen sind analog zu den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen zu gliedern, zu gestalten und zu bepflanzen.

2.4 Dachform / Fassadengliederung / Materialwahl

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flachgeneigten Sattel- Pult- und Sheddächer zulässig. Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie bedingt und straßenseitig nicht einsehbar sind.

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Versprünge, Öffnungen, Glasbänder, ...). Die Fassaden sind straßenseitig in Mauerwerk, Natursteinverblendung, Glas oder Metallkonstruktion auszuführen.

Für die Fassaden müssen helle Farben verwendet werden, die auf den Farben grau und weiß basieren. Kräftige Signalfarben sind nicht zulässig.

Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente aller Materialien und Farben zulässig.

Verspiegelter und getöntes Glas ist unzulässig.

In den Mischgebieten sind nur Satteldächer zulässig.

3 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

3.1 Kennzeichnung von Bodenbelastungen

Auf der gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Auffüllung mit Bodenaushub mit geringen Einlagerungen von mineralischem Bauschutt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, daß geringe Mengen von Haus- oder Industriemüll abgelagert wurden, obwohl die durchgeführten Untersuchungen keinen derartigen Befund ergeben haben. Während der anfallende Bodenaushub im Plangebiet verwertet werden kann, sind eventuelle Altablagerungen aus Haus- und Industriemüll auf einer Hausmülldeponie zu entsorgen.

Der nicht tragfähige Füllboden ist unter den geplanten Baukörpern zu entfernen und durch geeignetes verdichtbares Material wie Kiessand oder gebrochenes kornabgestuftes Bauschuttmaterial zu ersetzen. Der Bodenaustausch ist bis auf 100 % der Proctordichte zu verdichten. Die auf dem Bodenaustausch gegründeten Fundamente können dann mit einer Bodenpressung von $\sigma_{zul.} = 300 \text{ kN/qm}$ bemessen werden.

Unter Verkehrsflächen und Stellplätzen ist zusätzlich zum frostsicheren Aufbau gem. RStO ein 0,3 m starker Bodenaustausch mit den vorher beschriebenen Erdbaustoffen vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 / 25231; Fax: 05231 / 25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2 Versorgungsleitungen gem. § 9 (6) BauGB

Die durch das Plangebiet verlaufende 30 - KV - Leitung des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH, Hameln, ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bauvorhaben im Schutzbereich der Leitung (2 x 9 m), die jedoch unterirdisch verlegt werden soll, sind nur eingeschränkt möglich und müs-

sen mit Wesertal abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen im Schutzbereich sind nur niedrige Gehölze zu verwenden.

5 **Rechtliche Grundlagen**

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GVNW S. 218),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl./1991 S. 58).