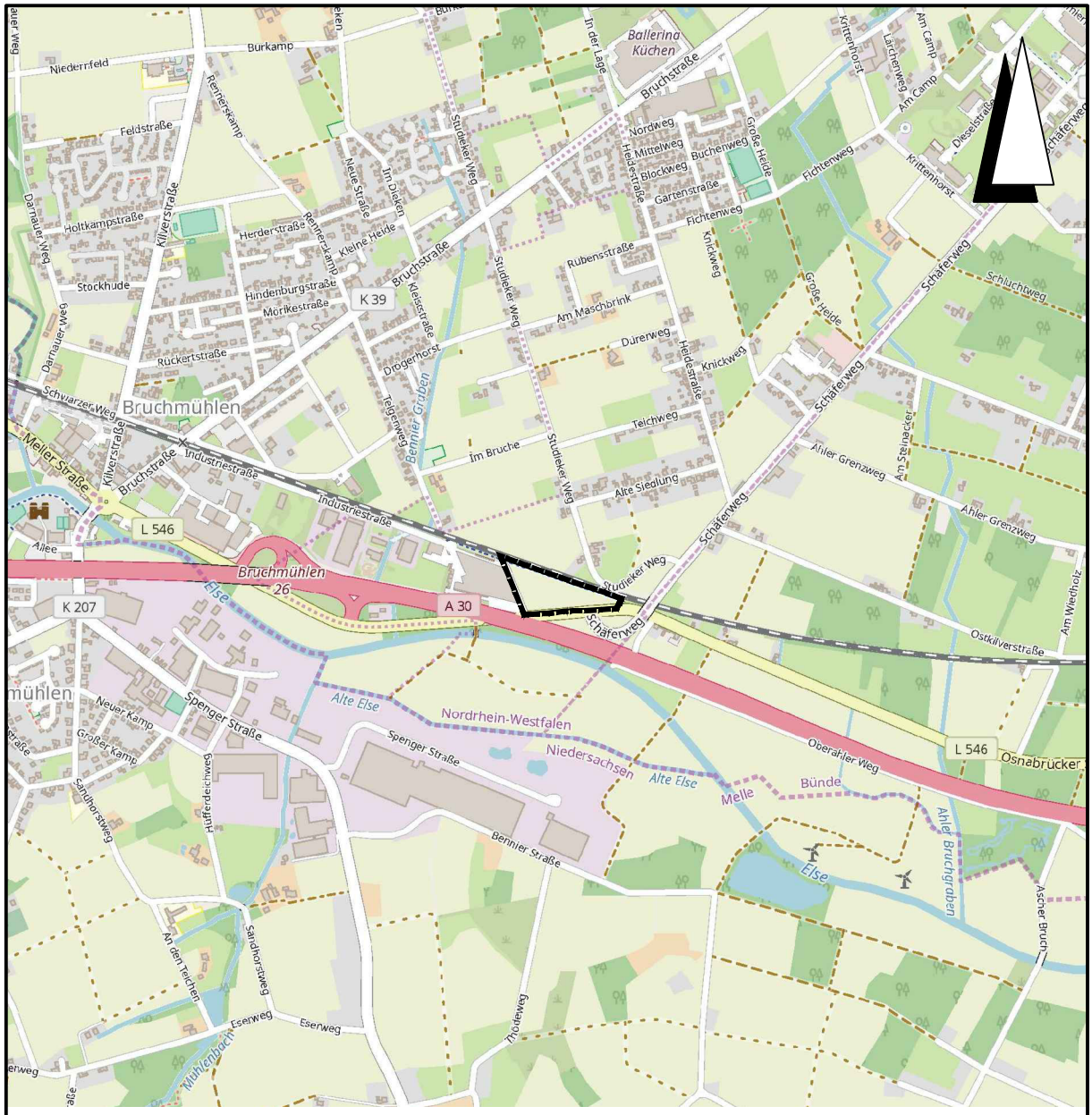


Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2022-07-25

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-07	RI
gezeichnet	2022-07	Hd
geprüft		
freigegeben		

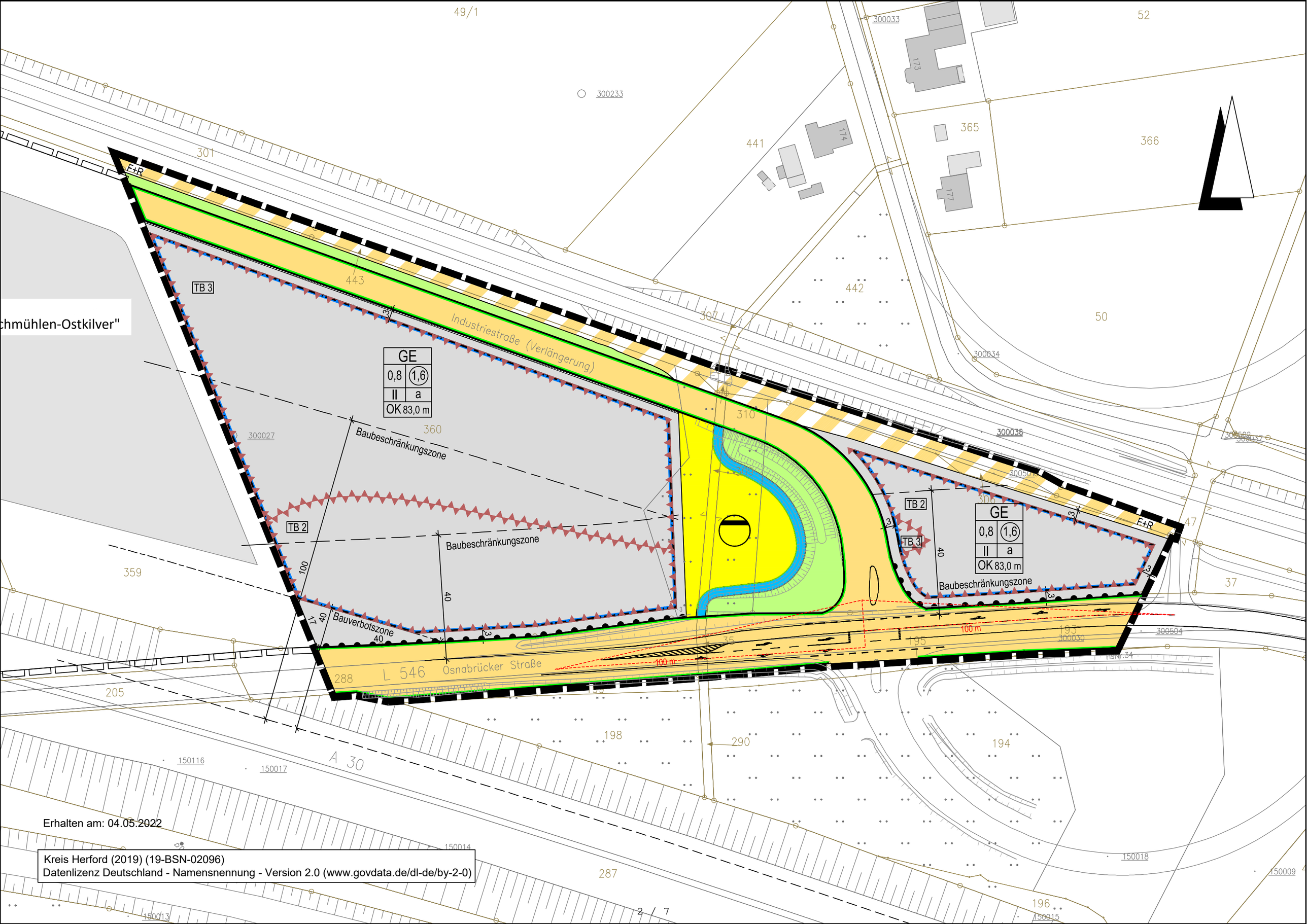
Plan-Nummer: H:\ROEDING\219345\PLAENE\BP\bp_bplan-2-3aen_06.dwg(B-Plan)

Kreis Herford

GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"Gewerbegebiet Bruchmühlen – Ostkilver“
3. Änderung und Erweiterung

Entwurf (Vorabzug)

Maßstab 1 : 1.000



Erhalten am: 04.05.2022

Kreis Herford (2019) (19-BSN-02096)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Hauptgebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R eigenständige Fuß- und Radwege

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasserbeseitigung (hier: Rückhaltung von Niederschlagswasser)

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün/Böschung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Graben

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

TB2

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB);
hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) /
Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 25 Abs. 1 StrWG NRW)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

a) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V aus der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

b) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO – abweichend von der vorstehenden Regelung – ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren am gleichen Standort stammt (Direktvermarktung) und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m²).

1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 v.H. mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 v.H. der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

1.4 Vorkehrungen zum (passiven) Lärmschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	**TB2**	**TB3**
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Gebäudefassaden	EG u. OG	V	IV

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Abweichungen von den Festsetzungen
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° eigenständiger Büro- / Verwaltungsgebäude sowie angebauter Büro- / Verwaltungsgebäude mit eigenständiger Dachkonstruktion sind mindestens extensiv mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche betriebs- / haustechnische Einrichtungen und / oder für Tageslicht-Belichtungselemente genutzt werden.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Anstelle von Stützmauern können auch Böschungen angelegt werden, sofern der Böschungswinkel 30 Grad nicht überschreitet.

2 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKUNGEN gemäß § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB sowie sonstige Hinweise

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Bruchmühlen - Ostkilver“ außer Kraft.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Rödinghausen, Heerstraße 2, 32289 Rödinghausen eingesehen werden.

2.3 Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org/ anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.4 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der Hauptbahnstrecke Löhne-Rheine (Streckennummer 2992) im Norden und der Bundesautobahn (A30) sowie der Osnabrücker Straße (L546) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.5 Besonderer Artenschutz

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Röhrichten zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Im Falle einer abweichend vom derzeitigen Planungsstand erforderlichen Gehölzentnahme ist diese im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford abzustimmen. Vorzugsweise sollten solche Arbeiten in Jahreszeiten vorgenommen werden, in denen potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind (ab Herbst (Oktober)).

2.6 Überflutungsnachweis

Im Baugenehmigungsverfahren ist nach Abschnitt 14.9 der DIN 1986-100 für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung zu führen.