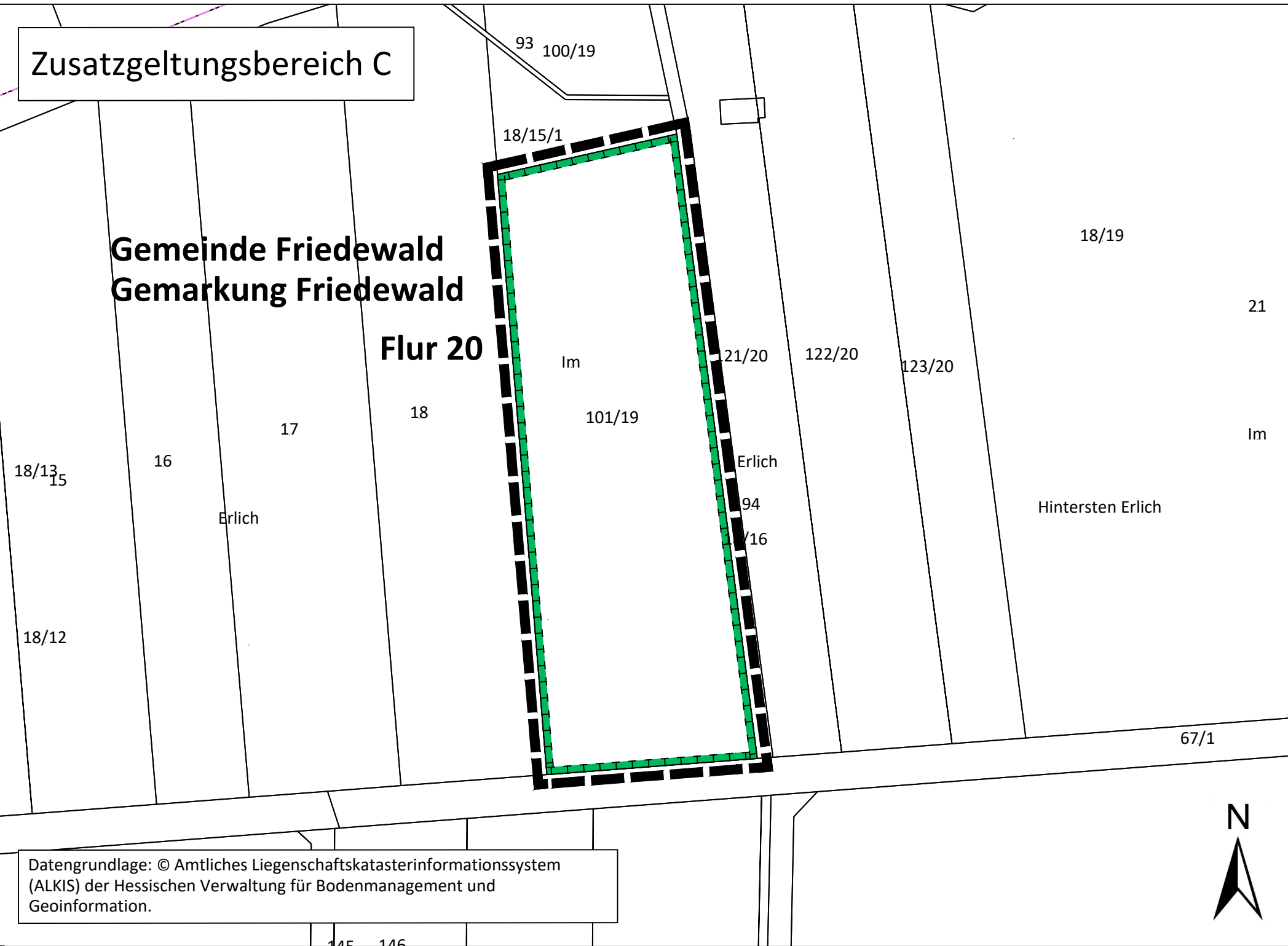
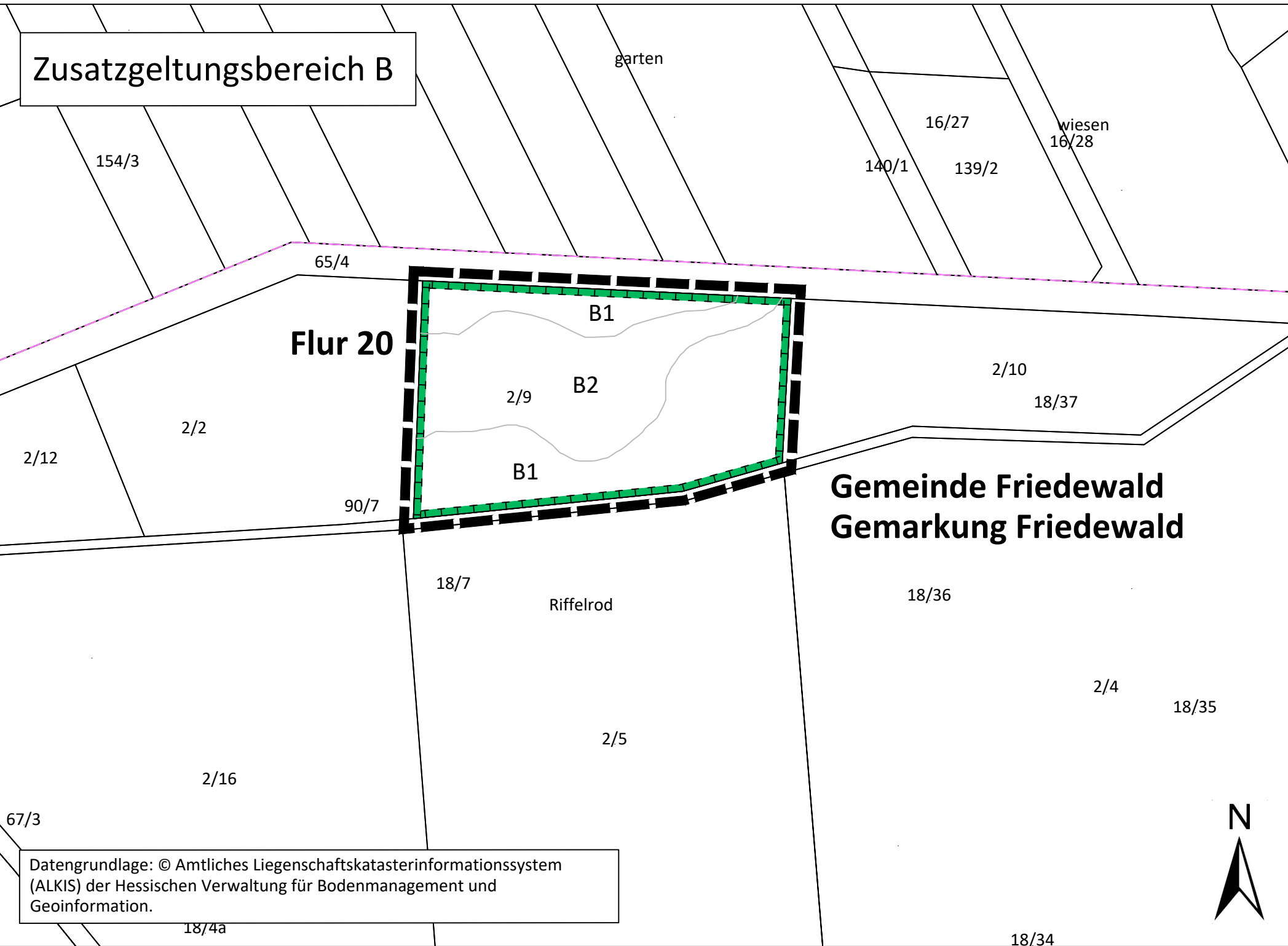
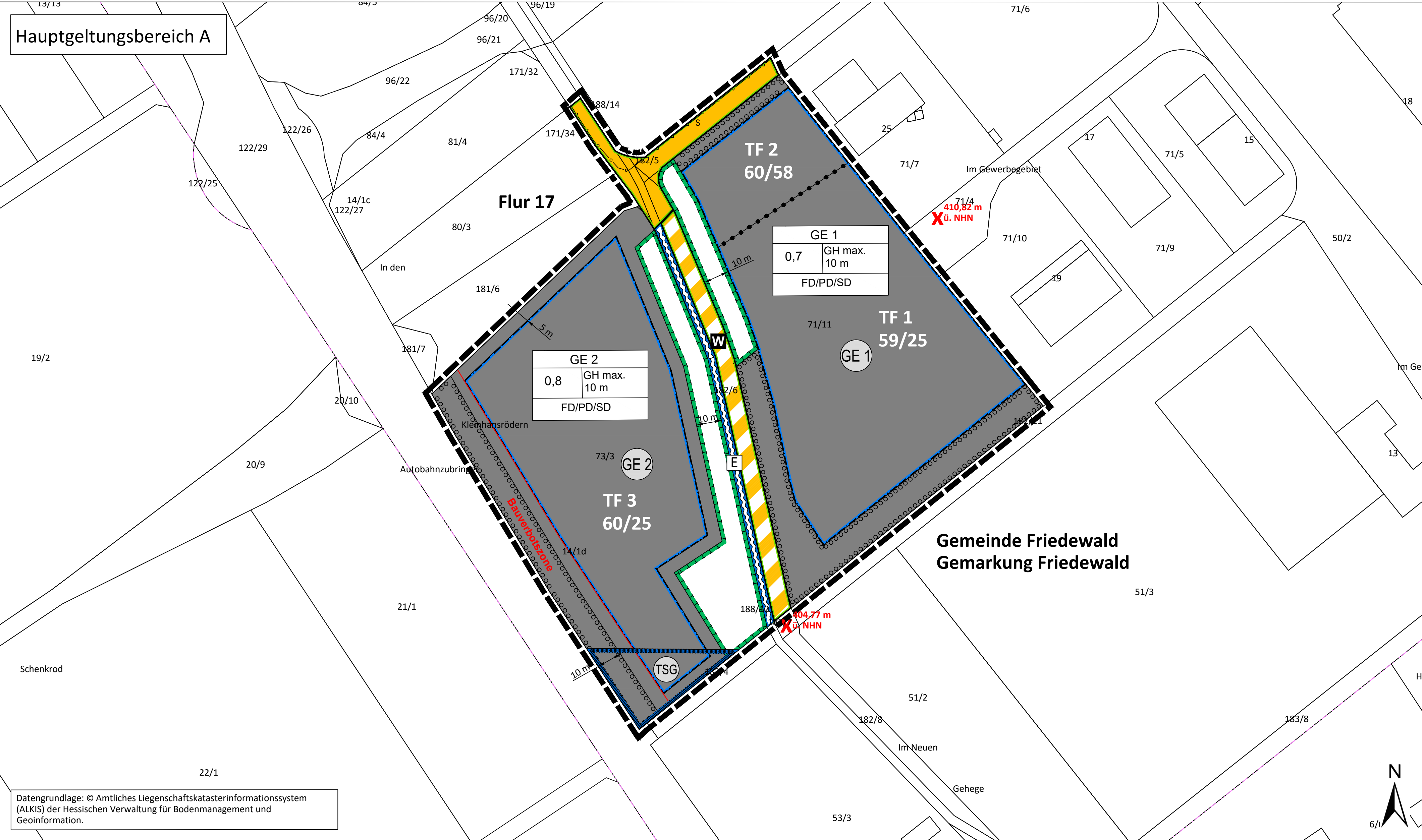


Bebauungsplan Nr. 13 "Im Siffig", 1. Teiländerung, Bebauungsplan Nr. 17 "In den Rödern", 1. Teiländerung und Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet Nord", 5. Teiländerung Gemeinde Friedewald, Gemarkung Friedewald

Entwurf



Planzeichen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - GE 1: Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) (§ 8 BauNVO)
 - GE 2: Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16, 18 und 22 BauNVO)
 - GE 1: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (in Metern) (GE 1), Dachformen (FD= Flachdach/PD= Pultdach/SD= Satteldach)
 - GE 2: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (in Metern) (GE 2), Dachformen (FD= Flachdach/PD= Pultdach/SD= Satteldach)
- Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Bemaßung in Metern
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Bauverbotszone (20 m) Bundesstraße B 62 (gem. § 9 (1) FStrG)
 - Höhenbezugspunkt in Meter ü. NNH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. 15 (5) BauNVO) Teilflächen (TF) der Lärmkontingentierung (siehe technische Festsetzungen Nr. 11)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - Unterirdisch/ ungefähre Lage S: Strom
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - Flurstücksgrenze und -nummern (Zähler/Neener)
 - Flurnummer
 - Gebäude Bestand Hausnummer
 - Flurgrenze
- Sonstige Planzeichen
 - 410,82 m ü. NNH
 - 71/1
 - 71/11
 - 71/12
 - 71/13
 - 71/14
 - 71/15
 - 71/16
 - 71/17
 - 71/18
 - 71/19
 - 71/20
 - 71/21
 - 71/22
 - 71/23
 - 71/24
 - 71/25
 - 71/26
 - 71/27
 - 71/28
 - 71/29
 - 71/30
 - 71/31
 - 71/32
 - 71/33
 - 71/34
 - 71/35
 - 71/36
 - 71/37
 - 71/38
 - 71/39
 - 71/40
 - 71/41
 - 71/42
 - 71/43
 - 71/44
 - 71/45
 - 71/46
 - 71/47
 - 71/48
 - 71/49
 - 71/50
 - 71/51
 - 71/52
 - 71/53
 - 71/54
 - 71/55
 - 71/56
 - 71/57
 - 71/58
 - 71/59
 - 71/60
 - 71/61
 - 71/62
 - 71/63
 - 71/64
 - 71/65
 - 71/66
 - 71/67
 - 71/68
 - 71/69
 - 71/70
 - 71/71
 - 71/72
 - 71/73
 - 71/74
 - 71/75
 - 71/76
 - 71/77
 - 71/78
 - 71/79
 - 71/80
 - 71/81
 - 71/82
 - 71/83
 - 71/84
 - 71/85
 - 71/86
 - 71/87
 - 71/88
 - 71/89
 - 71/90
 - 71/91
 - 71/92
 - 71/93
 - 71/94
 - 71/95
 - 71/96
 - 71/97
 - 71/98
 - 71/99
 - 71/100

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 BauNVO
Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)
Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Tankstellen im Sinne des § 9 (2) Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für sonstige Zwecke im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.
Die gem. § 8 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1/GE 2): Einzelhandel ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierendem Gewerbegebiet stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche besitzen.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m § 19 BauNVO
Innerhalb der Baugebiete GE 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und innerhalb des Baugebiets GE 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
3. Höhe der baulichen Anlagen (in Metern) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 BauNVO
Höhe der baulichen Anlagen (in Metern):
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.
Oberer Bezugspunkt
Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
Unterer Bezugspunkt
Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen sind die in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkte in den Straßenverkehrsflächen in m NNH (im Normalhöhennull). Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m festgesetzt. Für Flachdächer wird eine max. Höhe von 8,00 m festgesetzt.
Straßenverkehrsflächen als Bezugspunkte:
• Im GE 1 gilt der Bezugspunkt X 410,82 m NNH (Kanalecke) in der Straße „Im Gewerbegebiet“
• Im GE 2 gilt der Bezugspunkt 404,77 m NNH (Kanalecke) im Wirtschaftsweg
Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt.
5. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m § 6 HBO
Abweichende Bauweise:
Die in § 22 (2) der Bauartzulassungsverordnung vorgeschriebene Höchstlänge der Gebäude von 50 m darf ausnahmsweise um bis zu 150 m überschritten werden, unter der Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO und soweit diese die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreitet.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung darf auf den Flächen von Ende Juni bis Mitte September grundsätzlich keine Mahd oder Beweidung erfolgen. Es muss sichergestellt werden, dass der Wiesenknopf zur Hauptflugzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers zur Blüte kommen kann. Generell ist eine zweischürige Mahd vorzuziehen, wobei der erste Schnitt Anfang bis Mitte Juni und der zweite im September erfolgt. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmenflächen nicht als Teil der o.g. Vergrünungsmaßnahme behandelt werden, damit ein durchgehendes Vorkommen der Art gewährleistet ist.
Im Eingriffsbereich, d. h. auf den Grünlandflächen mit Wiesenknopf-Vorkommen, die zukünftig als Gewerbefläche genutzt werden, ist vor Eingriffen in den Oberboden die vorhandene Granarabe einschließlich der obersten Vegetations- und Wurzelhorizonte schonend abzuschälen und auf die Ausgleichsfläche im Zusatzgeltungsbereich C oder eine andere geeignete Fläche zu versetzen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung von Ausgleichsflächen für *Maculinea nausithous*:
Da durch das Vorhaben Habitatsflächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers verloren gehen, sind in deren Umfeld Ausgleichsflächen zu schaffen, die ab dem Beginn der o.g. Vergrünungsmaßnahme zur Verfügung stehen müssen (CEF-Maßnahme). Südöstlich des Vorhabens stehen hierfür zwei Ausgleichsflächen zur Verfügung.
Zusatzgeltungsbereich B: Die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grünlandfläche kann durch eine Bewirtschaftungsanpassung für den Bildung erheblich aufgewertet werden. Hierzu darf auf der Fläche von Ende Juni bis Mitte September keine Mahd oder Beweidung erfolgen. Es ist eine zweischürige Mahd vorzuziehen, wobei der erste Schnitt Anfang bis Mitte Juni und der zweite im September erfolgt. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Initial ist die Ausbringung von Humusdüngemittel von der westlich angrenzenden Wiese sinnvoll, um die Etablierung des Großen Wiesenknopfes zu beschleunigen.
Sollte die Fläche im Bereich der Feuchtwiese (Teilfläche B2) aufgrund der Bodenfeuchte zum 1. Schnitt nicht befahrbar sein, kann im Bereich der Teilfläche B2 ausnahmsweise auf den ersten Schnitt verzichtet werden. Die Teilfläche wird dann als einschürige Wiese mit Mahd im September genutzt.
Zusatzgeltungsbereich C: Auf die als Ausgleichsfläche festgesetzte Ackerfläche sind die im Eingriffsbereich abgegraben Grasen (z. B. o.g. Erhaltungsmäßigkeit) fachgerecht umzusetzen. Ergänzend ist die Fläche ggf. mit geeignetem Regopagat für Frisch- und Feuchtwiesen einzusäen, das den Großen Wiesenknopf enthält. Anschließend ist die Fläche zweischürig, entsprechend den o.g. Vorgaben für den Zusatzgeltungsbereich B (Teilfläche B1) zu bewirtschaften. Auch hier ist die Ausbringung von Humusdüngemittel von der östlich angrenzenden Wiese bezogen werden kann.
In Abhängigkeit von der Entwicklung der Flächen, können vorübergehende Anpassungen der Bewirtschaftung (z. B. häufigere Mahd des Ackerstandorts zur Aushagerung) erforderlich werden. Diese sind mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen.

6. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Grünflächen: Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünerisch zu unterhalten. Hier von sind 25 % mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume (Stammumfang [Stu] mind. 16-18 cm) oder hochstämmige Obstbäume (Stu mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden. Technisch erforderliche, Split-, Spalt- und Schottergraben sind unzulässig.
Pflanzflächen: Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Dabei ist eine Pflanzfläche von mind. einem Strauch pro 4 m² (2 x verpflanz, Höhe 60-100 cm) und ein Baum je 10 m flm einzuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Parkplätze: Auf allen Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln für jeweils fünf zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großblütiger und standortgerechter Laubb Baum (3 x verpflanz, St. mind. 14-16 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 4 m nicht unterschreiten.
Pflanzgut: Für Pflanzgutplanungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzauwahlliste empfohlen. Das Pflanzmaterial sollte aus zertifizierter, regionaler Herkunft stammen (Vorkommensgebiet 4).

7. Gebiete, in denen der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionshörschwellen in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5).
Festsetzung gemäß Schallimmissionsprognose IG 67/2025 des IFS Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 10.04.2026 (redaktionell geändert am 14.04.2026).

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionshörschwellen in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5).
Festsetzung gemäß Schallimmissionsprognose IG 67/2025 des IFS Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 10.04.2026 (redaktionell geändert am 14.04.2026).

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil wie bernsteinfarbene bis warme weiße LED-Flarmtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Gefährdung hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungsstellen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungsgrenze zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchteingänge, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Es sind keine Beleuchtungsmaßnahmen zulässig, die auf dem BAB-Zubringer zu Blendung oder Störungen führen können.
Pkw-Stellplätze Befestigung:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breittüftigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdrurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadschotterfray in das Grundwasser zu befürchten ist.
Ökologische Baugestaltung:
Grundsätzlich ist während der Umsetzung der nachfolgenden, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen eine ökologische Baugestaltung zu etablieren. Diese begleitet und überwacht die korrekte Ausführung der Maßnahmen.
Vergrünungsmaßnahme für *Maculinea nausithous* zum Schutz von Individuenverlusten:
Auf den Grünlandflächen, welche zukünftig als Gewerbeflächen genutzt werden, sind nicht als Wiese erhalten bleiben, ist eine Vergrünung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers (*Maculinea nausithous*) durch eine gezielte Bewirtschaftung durchzuführen. Hierdurch kann verhindert werden, dass es im Zuge der Baufeldräumung zu Individuenverlusten der streng geschützten Art kommt.
Um die Eiablage auf den genannten Flächen zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass im Sommer vor Beginn des Eingriffs während der Flugzeit der Art von Juni bis August kein blühender Wiesenknopf vorhanden ist. Die entsprechenden Flächen müssen somit im genannten Zeitraum regelmäßig gemäht und so kurzgehalten werden, dass der Wiesenknopf nicht zur Blüte kommt. Hierbei ist in Abhängigkeit von der Witterung mindestens eine zweischürige Mahd vorzuziehen. Die tatsächliche Häufigkeit der Mahdvorgänge ist mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen.
Erhaltungsmäßigkeit zur Sicherung des Vorkommens von *Maculinea nausithous*:
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und östlich des Wirtschaftsweges, soll die Wiesenvegetation erhalten bleiben, damit wird ein zentraler Teil des *Maculinea*-Vorkommens und ein wichtiges Vernetzungselement geschützt. Um eine optimale Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Art dort auch weiterhin vorkommt, werden für die Bau- und Betriebszeit des Gewerbegebietes folgende Vorgaben gemacht:
Während der Bauzeit ist der Bereich der Wiese, welcher erhalten werden soll, vollständig abzusäuen, sodass ein direkter Eingriff (Deflehen, betreten etc.) verhindert wird. Bei Bedarf sind zudem Maßnahmen zu ergreifen, die einen Eintrag von Säulen in den Bereich verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen. Zudem ist auch während der Bauphase eine geeignete Bewirtschaftung (z. B. nächster Abschnitt) aufrechtzuerhalten.

10. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Grünflächen: Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünerisch zu unterhalten. Hier von sind 25 % mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume (Stammumfang [Stu] mind. 16-18 cm) oder hochstämmige Obstbäume (Stu mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden. Technisch erforderliche, Split-, Spalt- und Schottergraben sind unzulässig.
Pflanzflächen: Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Dabei ist eine Pflanzfläche von mind. einem Strauch pro 4 m² (2 x verpflanz, Höhe 60-100 cm) und ein Baum je 10 m flm einzuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Parkplätze: Auf allen Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln für jeweils fünf zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großblütiger und standortgerechter Laubb Baum (3 x verpflanz, St. mind. 14-16 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 4 m nicht unterschreiten.
Pflanzgut: Für Pflanzgutplanungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzauwahlliste empfohlen. Das Pflanzmaterial sollte aus zertifizierter, regionaler Herkunft stammen (Vorkommensgebiet 4).

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionshörschwellen in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5).
Festsetzung gemäß Schallimmissionsprognose IG 67/2025 des IFS Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 10.04.2026 (redaktionell geändert am 14.04.2026).

12. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionshörschwellen in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5).
Festsetzung gemäß Schallimmissionsprognose IG 67/2025 des IFS Ingenieurbüros Frank & Schellenberger GbR vom 10.04.2026 (redaktionell geändert am 14.04.2026).

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil wie bernsteinfarbene bis warme weiße LED-Flarmtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Gefährdung hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungsstellen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungsgrenze zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchteingänge, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Es sind keine Beleuchtungsmaßnahmen zulässig, die auf dem BAB-Zubringer zu Blendung oder Störungen führen können.
Pkw-Stellplätze Befestigung:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breittüftigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdrurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadschotterfray in das Grundwasser zu befürchten ist.
Ökologische Baugestaltung:
Grundsätzlich ist während der Umsetzung der nachfolgenden, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen eine ökologische Baugestaltung zu etablieren. Diese begleitet und überwacht die korrekte Ausführung der Maßnahmen.
Vergrünungsmaßnahme für *Maculinea nausithous* zum Schutz von Individuenverlusten:
Auf den Grünlandflächen, welche zukünftig als Gewerbeflächen genutzt werden, sind nicht als Wiese erhalten bleiben, ist eine Vergrünung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers (*Maculinea nausithous*) durch eine gezielte Bewirtschaftung durchzuführen. Hierdurch kann verhindert werden, dass es im Zuge der Baufeldräumung zu Individuenverlusten der streng geschützten Art kommt.
Um die Eiablage auf den genannten Flächen zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass im Sommer vor Beginn des Eingriffs während der Flugzeit der Art von Juni bis August kein blühender Wiesenknopf vorhanden ist. Die entsprechenden Flächen müssen somit im genannten Zeitraum regelmäßig gemäht und so kurzgehalten werden, dass der Wiesenknopf nicht zur Blüte kommt. Hierbei ist in Abhängigkeit von der Witterung mindestens eine zweischürige Mahd vorzuziehen. Die tatsächliche Häufigkeit der Mahdvorgänge ist mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen.
Erhaltungsmäßigkeit zur Sicherung des Vorkommens von *Maculinea nausithous*:
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und östlich des Wirtschaftsweges, soll die Wiesenvegetation erhalten bleiben, damit wird ein zentraler Teil des *Maculinea*-Vorkommens und ein wichtiges Vernetzungselement geschützt. Um eine optimale Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Art dort auch weiterhin vorkommt, werden für die Bau- und Betriebszeit des Gewerbegebietes folgende Vorgaben gemacht:
Während der Bauzeit ist der Bereich der Wiese, welcher erhalten werden soll, vollständig abzusäuen, sodass ein direkter Eingriff (Deflehen, betreten etc.) verhindert wird. Bei Bedarf sind zudem Maßnahmen zu ergreifen, die einen Eintrag von Säulen in den Bereich verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen. Zudem ist auch während der Bauphase eine geeignete Bewirtschaftung (z. B. nächster Abschnitt) aufrechtzuerhalten.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil wie bernsteinfarbene bis warme weiße LED-Flarmtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Gefährdung hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungsstellen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungsgrenze zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchteingänge, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Es sind keine Beleuchtungsmaßnahmen zulässig, die auf dem BAB-Zubringer zu Blendung oder Störungen führen können.
Pkw-Stellplätze Befestigung:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breittüftigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdrurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadschotterfray in das Grundwasser zu befürchten ist.
Ökologische Baugestaltung:
Grundsätzlich ist während der Umsetzung der nachfolgenden, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen eine ökologische Baugestaltung zu etablieren. Diese begleitet und überwacht die korrekte Ausführung der Maßnahmen.
Vergrünungsmaßnahme für *Maculinea nausithous* zum Schutz von Individuenverlusten:
Auf den Grünlandflächen, welche zukünftig als Gewerbeflächen genutzt werden, sind nicht als Wiese erhalten bleiben, ist eine Vergrünung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers (*Maculinea nausithous*) durch eine gezielte Bewirtschaftung durchzuführen. Hierdurch kann verhindert werden, dass es im Zuge der Baufeldräumung zu Individuenverlusten der streng geschützten Art kommt.
Um die Eiablage auf den genannten Flächen zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass im Sommer vor Beginn des Eingriffs während der Flugzeit der Art von Juni bis August kein blühender Wiesenknopf vorhanden ist. Die entsprechenden Flächen müssen somit im genannten Zeitraum regelmäßig gemäht und so kurzgehalten werden, dass der Wiesenknopf nicht zur Blüte kommt. Hierbei ist in Abhängigkeit von der Witterung mindestens eine zweischürige Mahd vorzuziehen. Die tatsächliche Häufigkeit der Mahdvorgänge ist mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen.
Erhaltungsmäßigkeit zur Sicherung des Vorkommens von *Maculinea nausithous*:
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und östlich des Wirtschaftsweges, soll die Wiesenvegetation erhalten bleiben, damit wird ein zentraler Teil des *Maculinea*-Vorkommens und ein wichtiges Vernetzungselement geschützt. Um eine optimale Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Art dort auch weiterhin vorkommt, werden für die Bau- und Betriebszeit des Gewerbegebietes folgende Vorgaben gemacht:
Während der Bauzeit ist der Bereich der Wiese, welcher erhalten werden soll, vollständig abzusäuen, sodass ein direkter Eingriff (Deflehen, betreten etc.) verhindert wird. Bei Bedarf sind zudem Maßnahmen zu ergreifen, die einen Eintrag von Säulen in den Bereich verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen. Zudem ist auch während der Bauphase eine geeignete Bewirtschaftung (z. B. nächster Abschnitt) aufrechtzuerhalten.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil wie bernsteinfarbene bis warme weiße LED-Flarmtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Gefährdung hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungsstellen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungsgrenze zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchteingänge, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Es sind keine Beleuchtungsmaßnahmen zulässig, die auf dem BAB-Zubringer zu Blendung oder Störungen führen können.
Pkw-Stellplätze Befestigung:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breittüftigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdrurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadschotterfray in das Grundwasser zu befürchten ist.
Ökologische Baugestaltung:
Grundsätzlich ist während der Umsetzung der nachfolgenden, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen eine ökologische Baugestaltung zu etablieren. Diese begleitet und überwacht die korrekte Ausführung der Maßnahmen.
Vergrünungsmaßnahme für *Maculinea nausithous* zum Schutz von Individuenverlusten:
Auf den Grünlandflächen, welche zukünftig als Gewerbeflächen genutzt werden, sind nicht als Wiese erhalten bleiben, ist eine Vergrünung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälgers (*Maculinea nausithous*) durch eine gezielte Bewirtschaftung durchzuführen. Hierdurch kann verhindert werden, dass es im Zuge der Baufeldräumung zu Individuenverlusten der streng geschützten Art kommt.
Um die Eiablage auf den genannten Flächen zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass im Sommer vor Beginn des Eingriffs während der Flugzeit der Art von Juni bis August kein blühender Wiesenknopf vorhanden ist. Die entsprechenden Flächen müssen somit im genannten Zeitraum regelmäßig gemäht und so kurzgehalten werden, dass der Wiesenknopf nicht zur Blüte kommt. Hierbei ist in Abhängigkeit von der Witterung mindestens eine zweischürige Mahd vorzuziehen. Die tatsächliche Häufigkeit der Mahdvorgänge ist mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen.
Erhaltungsmäßigkeit zur Sicherung des Vorkommens von *Maculinea nausithous*:
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und östlich des Wirtschaftsweges, soll die Wiesenvegetation erhalten bleiben, damit wird ein zentraler Teil des *Maculinea*-Vorkommens und ein wichtiges Vernetzungselement geschützt. Um eine optimale Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Art dort auch weiterhin vorkommt, werden für die Bau- und Betriebszeit des Gewerbegebietes folgende Vorgaben gemacht:
Während der Bauzeit ist der Bereich der Wiese, welcher erhalten werden soll, vollständig abzusäuen, sodass ein direkter Eingriff (Deflehen, betreten etc.) verhindert wird. Bei Bedarf sind zudem Maßnahmen zu ergreifen, die einen Eintrag von Säulen in den Bereich verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall mit der ökologischen Baugeltungsbereich abzustimmen. Zudem ist auch während der Bauphase eine geeignete Bewirtschaftung (z. B. nächster Abschnitt) aufrechtzuerhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

- Abstandsfläche gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 6 HBO
Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.
2. Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO
In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind die Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach zulässig.
Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.
Unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Sie sind als transparent und leicht wirkende Zäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Strahlengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen. Es ist ein Mindestabstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15-20 cm einzuhalten; auf Stacheldraht ist zu verzichten.
4. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Firmmentypische Dekorstreifen sind zulässig.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen (≥5 m²) aus transparentem oder stark spiegelfähigem Glas zu vermeiden oder nach dem Stand der Technik gegen Vogelschlagkollision sicher zu gestalten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschlagzägen, reflektionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transparenten Materialien (z. B. Milchglas) geeignet. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien).

- Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung dem Gebäude unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Unzulässig sind: Werbeanlagen mit
 - wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
 - Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) auf dem Dach und
 - Fremdwerbung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

- Altlasten
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeistelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
2. Bauverbotszone entlang des Autobahnzubringers der Bundesstraße (B 62) gem. § 9 FStrG
Entlang des Autobahnzubringers der Bundesstraße B 62 ist gem. § 9 FStrG eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten. Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landestrasßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
3. Bodenschutz
Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten:
 - Die Verdichtung von nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen ist grundsätzlich zu vermeiden.
 - Mit Bodenaushub ist fahrgerecht umzugehen, auch hinsichtlich einer Zwischenlagerung und Verwertung.
 - Beim Befahren von Böden ist die Witterung zu berücksichtigen (Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringen Bodeneinfuges).
 - Verdichtungen im Unterboden sind vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.Bei der Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
4. Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Herford-Bielefeld zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sind historische Grenzsteine und andere Flurdenkmäler im Wald und im Außenbereich noch nicht vollständig erfasst. Sie können jedoch Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 (1) HDSchG darstellen. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans - etwa bei den Erschließungsarbeiten oder der Erstellung der temporären Zonierung etc. - derartige Objekte aufgefunden werden, so sind diese vor Beschädigungen zu schützen und in situ zu belassen. Zudem ist eine Meldung an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunst Denkmalschutz obligatorisch, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- Nutzung solarer Strahlungsenergie
Zum Schutz der Umwelt und des Klimas ist die Installation von Solaranlagen ausdrücklich erwünscht.
Gemäß § 12 Hessisches Energiesetz (HEG) besteht bei Neubau eines für eine Photovoltaikanlage geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Pflicht entfällt für Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind oder wenn die zuständige Behörde auf Antrag davon befreit.
6. Löss