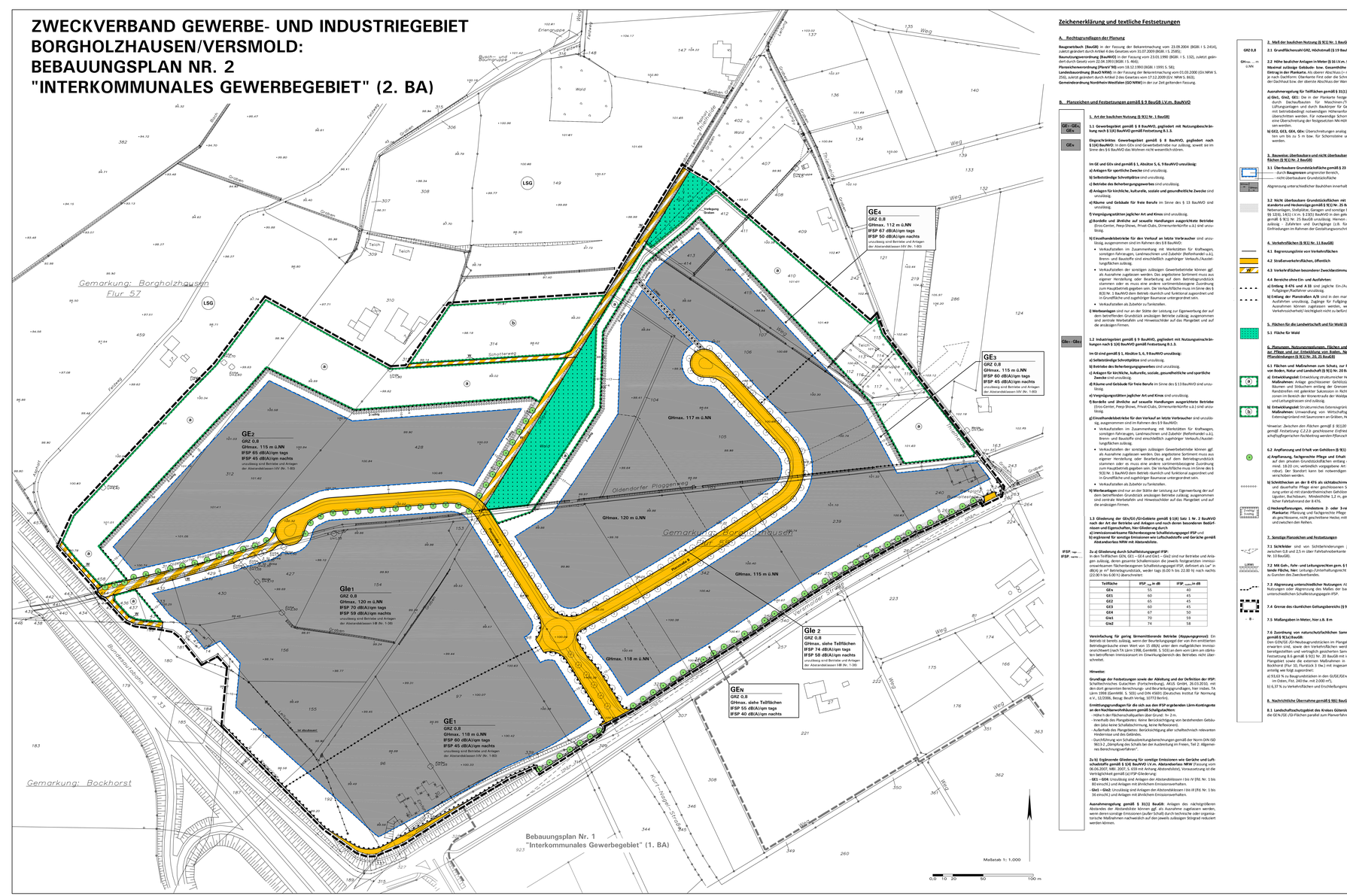
ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET" (2. BA)



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

GEn – GEn

GEn

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen nach § 1(4) BauNVO (Festsetzung A.1.1.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 1(4) BauNVO mit verschiedenen GEs (und Gewerbetreibern) zulässig, soweit sie im Sinne des § 6a BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE und GEn sind gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:

a) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

b) Selbstständige Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

e) Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind unzulässig.

f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimeuniterklöffe u.ä.) sind unzulässig.

h) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe und einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 3 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen.

i) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen nach § 1(4) BauNVO (gemäß Festsetzung B.1.1.

Im GI und GIEs gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:

a) Selbstständige Schlachtbetriebe sind unzulässig.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

d) Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind unzulässig.

e) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

f) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimeuniterklöffe u.ä.) sind unzulässig.

g) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe und einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 3 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen.

h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

1.3 Gliederung der GEs/GIs/GIs-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach denen besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch

a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandlisten.

IFSP ____ = IFSP ____

Zu a) Gliederung durch Schallleistungspegel IFSP:

In den Teilflächen GEn, GE1 – GE4 und Gle1 – Gle2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als Lw" in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreitet:

Teilfläche	IFSP ___ in dB tags	IFSP ___ in dB nachts
GEn	55	40
GE1	60	45
GE2	65	45
GE3	60	45
GE4	67	50
Gle1	70	59
Gle2	74	58

Vereinfachte für gering lärmemittierende Betriebe (Anjaysungsprozess): Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, Gewerbe, 6. 5.03) an dem zum Lärm am nächsten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

Hinweise:

Grundlage der Festsetzungen sowie der Ableitung und der Definition der IFSP: Schalltechnisches Gutachten (Fortschreibung), ARUS GmbH, 06.03.2010, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbes. TA Lärm 1998 (GemBl. S. 503) und DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Beug: Beuth Verlag, 10772 Berlin).

Ermittlungsvorgängen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallplanbericht:

- Höhe in der Flächenschallquelle über Gelände: h= 2 m.
- Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2: „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren".

Zu b) Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW (Runzung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anlung Abstandslisten), Vorsaustzung ist die Vorrangstufeit gemäß (s) IFSP-Gliederung:

- **GE1 – GE4:** Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Bd. Nr. 1 bis 80 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **Gle1 – Gle2:** Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Bd. Nr. 1 bis 34 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

GRZ 0,8

GHmax. ... ü.NN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstwerte gemäß § 19 BauNVO, hier 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB:

a) GEn1, GEn2, GE1: Die in der Plankarte festgesetzten NN-Höhen können durch Gebäuden für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Bauklöpfer für Gewerbe-/Industrieanlagen mit betriebsbedingt notwendiger Höhenüberlagerung um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

b) GE2, GE3, GE4, GEn: Überschreitungen analog a) können für Dachaufbauten um bis zu 5 m bzw. Für Schornsteine um bis zu 10 m zugelassen werden.

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =

- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen innerhalb der überbaubaren Fläche

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für Baumstandorte und Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:

Stellenweisen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in dem gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind – soweit zulässig – Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Einfriedungen im Rahmen der Festsetzungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:

a) Entlang B 476 und A 33 sind jegliche Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig.

b) Entlang der Planstraßen A/B sind in den markierten Bereichen Ein- und Ausfahrten unzulässig. Zugänge für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der Verkehrssicherheit hochlegaler nicht zu befürchten ist.

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9(1) Nr.18 BauGB)

5.1 Fläche für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

a) Entwicklungsziel: Entwicklung strukturreiche Heckenzüge.
Maßnahmen: Anlage geschlossener Gehölzzüge mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grenzen zu den Bauflächen GE/GI. Randzreifen mit gelenkter Sukzession in Richtung Feldflur, ebenso Randzonen im Bereich der Kreisstraße der Waldparzellen. Unterhaltungswege und Lehrgrünsteen sind zulässig.

b) Entwicklungsziel: Strukturreiches Extensivgrünland.
Maßnahmen: Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen an Gräben, Heckenzügen etc.

Hinweise: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und den GE/GI sind gemäß Festsetzung C.2.2.6 geschlossene Erdhecken anzulegen. Im landschaftsgerechten Feldbestieg werden Pflanzschemata etc. entwickelt.

6.2 Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßen, Stammumfang mind. 18-20 cm; verbindlich vorgegebene Art Hiefer: Stieleiche (Quercus robur). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3m verschieben werden.

b) Schnittbecken an der B 476 als schtabschimmende Pflanzung: Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnittbecke als Unterpflanzung unter a) mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum; Mindesthöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante nördlicher Fahrbahnrand der B 476.

c) Heckenpflanzungen, mindestens 2- oder 3-reihig gemäß Eintrag in der Plankarte: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Hecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

7.2 MR Geh-, Fahr- und Leitungsrechtem gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche; Nur: Leitungs-/Unterhaltungsrecht für den Regenwasserkanal zu Gunsten des Zweckverbandes.

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie von unterschiedlichen Schallleistungspegeln IFSP.

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

7.5 Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m

7.6 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:

Den GEN/GE/GI-Nutzungsarbeiten im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sowie den Verkehrsflächen werden die vom Zweckverband bereitgestellten und vertraglich gesicherten Sammel-Ausgleichsflächen nach Festsetzung B.6 gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit insgesamt 5,68 ha Größe im Plangebiet sowie die externen Maßnahmen in der Gemarkung Versmold-Bockhorst (Flur 10, Flurstück 3 tw.) mit insgesamt 3,47 ha Größe insgesamt anteilig wie folgt zugeordnet:

a) 93,63 % zu Baugrundstücken in den GI/GE/GEn (Ausnahme Bestand im GEN im Osten, Flst. 240 tw. mit 2.000 m²),

b) 6,37 % zu Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen.

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

8.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh, die Aufhebung erfolgt für die GEN /GE /GI-Flächen parallel zum Planverfahren.

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften –

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO in den GEn, GE und GI

1.1 Fassadengestaltung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Gliederäder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen GEn, GE und GI:

a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Tektonnerie, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Tektonnerie von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (inserierte Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die **Länge** maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf A 33 und B 476 nicht zu befürchten ist.

c) Werbeanlagen mit wechselnden Lichtern oder grellem **Licht** sind unzulässig. (Grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgrün, -orange, -rot etc. (RAL 6029, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.).

d) Betriebseigene freistehende Werbeanlagen und Pylone (vgl. Festsetzungen unter B.1.1 und B.1.2) sind in den Teilflächen GEn, GE1 und Gle2 in einer maximalen Höhe von 20 m sowie mit einer Breite und Tiefe von jeweils maximal 5 m zulässig. In allen anderen Teilflächen sind diese Anlagen nur bis zu 12 m Höhe und 3 m Breite bzw. Tiefe zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang A 33 und B 476 gemäß FGSV: Werbeanlagen sind gemäß § 9(6) FStrG entlang der A 33 sowie B. Außerhalb in einer Entfernung von 40 m und gemäß § 9(7) FSTRG in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Da es einem Abstand von 100 m bzw. 40 m bebaßten ist der Zulässigkeit von Werbeanlagen Einzelfall zu Beteßtzt. Eine Beteßung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungspflicht nach § 65 BauO entsteht nicht von der Errichtung der einzelnen/nicht Zustimmungspflicht.

2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO in den GEN, GE und GI

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne oder Wildkirsche mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen jeweils zwei Stellplätzen und zwischen den Stellplätzen und den Grenzen des Grundstücks zu errichten. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsvorschlägen unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GEN, GE und GI:

a) Einfriedungen sind entlang der Planstraßen und entlang der B 476 nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig, hinerhalb oder grundstücksseitig hinter deren Anpflanzungen sind zudem zulässig: Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand, Abstand mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen, der Ein-/Ausfahrten und der Wirtschaftswege abgerückt sind. Abweichungen können – möglichst unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB sind, soweit keine öffentliche Einsehung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.

c) Einfriedungen entlang A 33 und B 476: Soweit keine öffentliche Einsehung vorhanden ist, sind die Grenzen zu den Grünflächen gemäß Festsetzung B.6.1 und B.6.2 und B.6.2.b, Unter Beachtung von Vorschrift 2.2.d) verbaute Sichtlücke Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände vorzusehen.
Im Bereich der vorhandenen Lärmschutzwälle an A 33 und B 476 kann als Ausnahme in Abstimmung mit Straßen.NRW auf eine Einzäunung verzichtet werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gemarkungsgrenze der Stadtgebiete Borgholzhausen und Versmold

Flurgrenze

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Bebauung, Abriss geplant oder alternativ gewerbliche Nutzung

Nachrichtliche Darstellung: A 33 mit Auffahrt

Erschließungsplanung und Straßenbegrenzungslinien gemäß Lageplan des Büros Röver, Gütersloh, vom 26.10.2007

Vorgesz/Hagene Baumzeilen auf Baugrundstücken und im Straßenraum

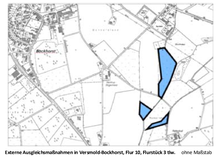
Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl-Ing. Helmut Adam, Bielefeld, Stand 06/2006)

Option: Erschließungsstraße als langfristige Verbindung mit einem landesplanerisch in Erwägung gezogenen 3. Bauabschnitt im Osten

Angrenzender Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 südlich der B 476 (= 1. Bauabschnitt), Festsetzungen siehe dort

E. Hinweis: Externe naturschutzfachliche Sammel-Ausgleichsmaßnahmen

Fläche: Gemarkung Versmold-Bockhorst, Flur 10, Flurstück 3 tw. mit 3,47 ha Größe.
Entwicklungsziel: Acker- und strukturreiches Extensivgrünland.
Maßnahmen: Extensive Grünlandpflege; Saumzonen mit gelenkter Sukzession, Wiedervernässungsmaßnahmen



Externe Ausgleichsmaßnahmen in Versmold-Bockhorst, Flur 10, Flurstück 3 tw. ohne Maßstab

F. Sonstige Hinweise

1. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung: Der Zweckverband empfiehlt allgemein und im Falle zustimmungspflichtiger Ausnahmeregelungen z.B. zur Höhenentwicklung eine frühzeitige Abstimmung und bietet eine städtebauliche Beratung an.
Für Einzelvorgänge und Planänderungen wird eine Zustimmung zur A 33 einsch. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Da Betrachtungszeiten im Bebauungsplan nicht gerregelt werden, ist für diese im Einzelfall bis zu einer Erfernung von 100 m zur A 33 ebenso die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter C.1 wird ergänzend verwiesen.

2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiete so zu profileren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Einzelfallgenehmigungsverfahren vorgesehen ist. Rückhaltung des Niederschlagswassers und Reinigung ggf. verschmutzter Regenwasserv erfolgen dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken mit Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem. Eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

3. Bodendenkmäler: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/52002-0) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

4. Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2742, unverzüglich zu verständigen.
Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 11.03.2008 liegen keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes vor. Es liegen lediglich nicht vor – Weitergehende Informationen sind derzeit nicht erforderlich (Indikator: keine Bombardierung). Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst sind umgehend zu informieren.

5. Brandschutz, Löschwasserversorgung: Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für den 5. Löschzug gilt/ muss eine Einsatzmöglichkeit für eine Löschwasserentnahme von mind. 800 l/min in maximal 150 m Entfernung, über weitgehe Schlauchleitung gemessen, von den entfernteren Objektlasten vorhanden sein.

6. Ökologische Belange:
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieversorgung, Nutzung umweltverträglicher Energiestrählen, naturnahe Umfriedgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen wird empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Schutzvorgaben/Bestimmungen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem Übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.
- Gräfahlen oder Grundstücksoberflächen und -begrünungen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturbedingt bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

7. Vorbelastung durch Verkehrslärm entlang A 33 und B 476:
Die GE- und GI-Flächen sind entlang der Hauptverkehrswege A 33 und B 476 durch Verkehrslärm vorbelastet. In den Randzonen werden die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen und für Büroräume überschritten. Gesunde Arbeitsverhältnisse können jedoch grundsätzlich gewährleistet werden. Die Höhere Straßenbaulastbehörde erreichen und Verzicht zu zukommende Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB von der Zweckverbandsversammlung „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/ Versmold" am 28.07.2006 beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am 22.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Borgholzhausen / Versmold, den 27.01.2011

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Gez. Thorsten Klute — Verstzender der Verbandsversammlung
Gez. Klemens Keller — Verbandsvorsteher
DS.

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.10.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt vom: *08.11.2007 bis 30.11.2007*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2007 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Borgholzhausen / Versmold, den 27.01.2011

Gez. Thorsten Klute — Verstzender der Verbandsversammlung
Gez. Klemens Keller — Verbandsvorsteher
DS.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Die Zweckverbandsversammlung hat mit Beschlussfassung vom 06.06.2010 die Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *14.01.2010* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht mit den wesentlichen bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *26.01.2010* bis *01.08.2010* öffentlich ausgelegen.

Borgholzhausen / Versmold, den 27.01.2011

Gez. Thorsten Klute — Verstzender der Verbandsversammlung
Gez. Klemens Keller — Verbandsvorsteher
DS.

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde von der Zweckverbandsversammlung „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold" gemäß § 10(1) BauGB am *07.12.2010* mit seinen Planungs- und baurechtsrelevanten Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Borgholzhausen / Versmold, den 27.01.2011

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Gez. Thorsten Klute — Verstzender der Verbandsversammlung
Gez. Klemens Keller — Verbandsvorsteher
DS.

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *21.01.2011* in der Lokalpresse bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Darauf hat bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung der Städte Borgholzhausen und Versmold zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Borgholzhausen / Versmold, den 31.01.2011

Gez. Thorsten Klute — Verstzender der Verbandsversammlung
Gez.