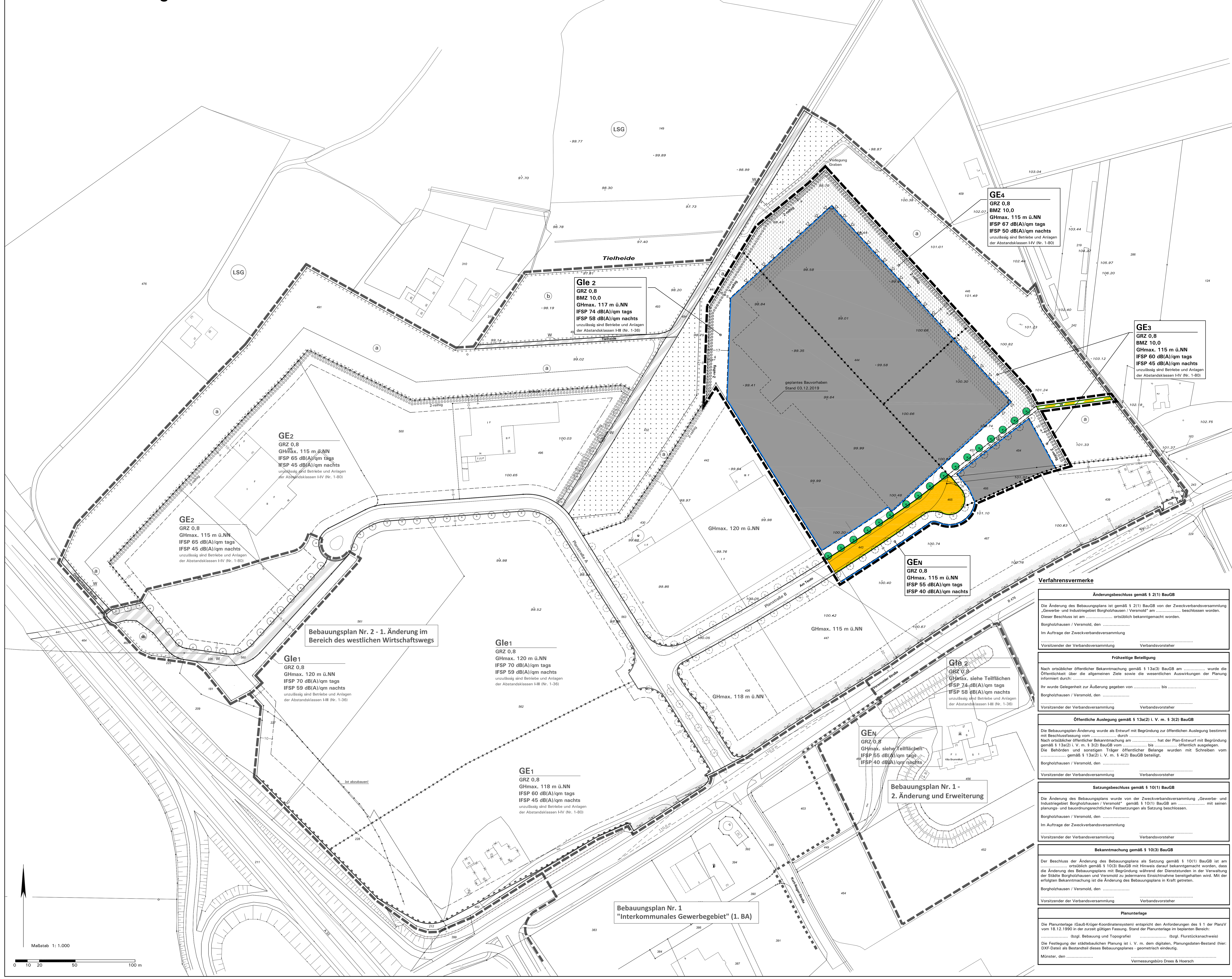
ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET" (2. BA)

hier: 2. Änderung im nordöstlichen Bereich



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

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

Borgholzhausen / Versmold, den ....

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am .... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ....

Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von .... bis ....

Borgholzhausen / Versmold, den ....

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom .... durch ....
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Borgholzhausen / Versmold, den ....

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wurde von der Zweckverbandsversammlung „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold" gemäß § 10(1) BauGB am .... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Borgholzhausen / Versmold, den ....

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung der Städte Borgholzhausen und Versmold zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Borgholzhausen / Versmold, den ....

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Planunterlage

Die Planunterlage (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

.... (bzgl. Bebauung und Topografie) .... (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen, Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Münster, den ....

Vermessungsbüro Drees & Hoersch

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: **Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst die Rücknahme der Planstraße im Nordosten des Plangebiets und die entsprechende Anpassung der Teilgebiete GIe2, GE3, GE4 und GEN mit den jeweiligen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 89 BauO NRW.

Die übrigen rechtsverbindlichen Teilbereiche und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 2. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 sind nachrichtlich zur Information dargestellt.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

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

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

GE3, GE4 — **1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.**

GEN — **Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 1(4) BauNVO:** In dem GEN sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i. S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

In allen Teilflächen des GE und des GEN sind gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:

a) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.
b) **Selbstständige Schrottplätze** 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, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.
h) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
   - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe sind 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. 1 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.

GIe2 — **1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungseinschränkungen nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.**

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

a) **Selbstständige Schrottplätze** 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, Dirnenunterkünfte 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 sind 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 § 9(3) Nr. 1 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 GE-/GI-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren 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 Abstandsliste.

IFSP, tags ... / IFSP, nachts ... — **Zu a) Gliederung durch Schallleistungspegel IFSP:**
In den Teilflächen GIe2, GE3, GE4 und GEN 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$_{tags}$ in dB	IFSP$_{nachts}$ in dB
GEN	55	40
GE3	60	45
GE4	67	50
GIe1	74	58

Alle übrigen Teilflächen: siehe B-Plan Nr. 2
Hinweis: Die Aufteilung der IFSP wird im Verfahren gutachterlich überprüft!

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (*Kappungsgrenze*): 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, GemMBl. S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

Hinweise:

Grundlage der Festsetzungen sowie der Ableitung und der Definition der IFSP:
- Schalltechnisches Gutachten (Fortschreibung), AKUS GmbH, 26.03.2010, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbes. TA Lärm 1998 (GemMBl. S. 503) und DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin).
- Schalltechnische Überprüfung der Kontingentierung (Ergänzung zur 2. Änderung), AKUS GmbH, ... *- wird im Verfahren ergänzt!*

Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten:
- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: 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 (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang *Abstandsliste*), Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) IFSP-Gliederung:
- **GE3, GE4:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis IV* (lfd. Nr. 1 bis 80 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **GIe2:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis III* (lfd. Nr. 1 bis 36 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.

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

GRZ 0,8 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8**

BMZ 10,0 — **2.2 Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0**

GHmax. ... m ü.NN — **2.3 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 die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB:
a) **GIe2:** Die in der Plankarte festgesetzten NN-Höhen können durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Bauköroper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen 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) **GE3, GE4:** 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

- entfällt - — Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen innerhalb der überbaubaren Fläche

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für Baumstandorte und Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den 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 Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO.

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

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

W — **4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg, öffentlich**

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:
a) Entlang B 476 und A 33 *- entfällt -*
b) Entlang der Planstraßen A/B *- entfällt -*

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

- entfällt - — **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 strukturreicher Heckenzüge *- entfällt -*
b) **Entwicklungsziel:** Strukturreiches Extensivgrünland *- entfällt -*

Hinweise: Zwischen Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und den GE/GI sind gemäß Festsetzung C.2.2.b geschlossene Einfriedungen anzulegen. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 2 wurden 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 und Wege, Stammumfang mind. 18-20 cm; verbindlich vorgegebene Art hierfür: Stiel-Eiche (Quercus robur). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.
b) **Schnitthecken an der B 476 als sichtabschirmende Pflanzung** *- entfällt -*
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. (2-reihig/ 3-reihig)

6.3 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB und gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW:
- Hochstämme (Einzelbäume/Baumgruppe): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
- Heister (Wildstrauch-/Baumhecken): 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
- Sträucher (Hecken): 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
- Pflanzung: Mittlerer Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3 - 5 Stück (außer Hochstammpflanzung).
- Ausfälle und abgängiger Bestand sind bei allen Maßnahmen gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.4 Dachbegrünung von Flachdächern im GIe2, GE4 und GE3 (nur Fläche nördlich der Wegetrasse): Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche betriebs-/haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Belichtungselemente genutzt werden. Ausgenommen sind ebenfalls Dachflächen, soweit diese für die Errichtung von großflächigen PV-/Solaranlagen genutzt bzw. hierfür vorgehalten werden. Voraussetzung ist der Nachweis entsprechender statischer und technischer Maßnahmen (Statik, Dachhaut, Verlegen von Lehrrohren, Vorbereitung technischer Anschlüsse etc.).
Dächer von Nebenanlagen sind bei statischer Eignung ebenso zu begrünen. Die Begrünung ist jeweils dauerhaft zu erhalten. Leichtbauten mit statisch nicht geeigneten Dachkonstruktionen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
Diese Festsetzung 6.4 gilt nicht für die kleine GE3-Teilfläche südlich der durch das GFL-Recht gesicherten Wegetrasse.

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier abgegrenzter Randbereich im GIe2, GE3 tlw. und GE4, Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen: Im GIe, GE3 und GE4 sind in dem in der Plankarte abgegrenzten 30 bis 45 m breiten Streifen parallel zur Gebietsgrenze im Nordwesten, Norden und Osten insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen:
– Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540–650 nm und mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.
– Ein Anstrahlen der Gebäudekörper/Fassaden und Beleuchtungen zu Werbezwecken sind in diesem Streifen nicht zulässig.
– Blendwirkungen sind zu unterbinden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Wand-/Masthöhen für Leuchtmittel mit maximal 5 m Höhe etc.), eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass kein Licht in angrenzende Waldflächen und Grünstreifen gemäß § 9(1)20 BauGB fällt.

Ergänzende Anregungen und Hinweise:
– *Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren. Das Beleuchtungskonzept sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Gütersloh abgestimmt werden.*
– *Sollten die o.g. Maßnahmen mit öffentlich rechtlichen Anforderungen an die Beleuchtungsstärken zum Arbeits- und Unfallschutz gemäß Arbeitsstättenrichtlinien (ASR, TRGS etc.) oder mit versicherungsrechtlichen Fragestellungen kollidieren (ggf. geforderte Mindestbeleuchtung), ist dieses nachzuweisen. Auf Grundlage eines sinngemäß erarbeiteten Lichtkonzepts unter weitgehender Berücksichtigung der o. g. Ziele kann dann von einzelnen Bestimmungen ggf. abgewichen und befreit werden.*

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- entfällt - — **7.1 Sichtfelder**

GFL — **7.2 Mit Geh-, Fahrrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche: Geh-/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer**

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
- entfällt -

7.7 Hellgraue Gestaltung der Außenfassaden in Richtung der gekennzeichneten Baugrenzen im GIe2, GE3, GE4, s. Festsetzung C.1.1.1

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

- entfällt - — **8.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh**

C. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO

1.1 Fassadengliederung im GIe2, GE3, GE4 und GEN: *- entfällt -*

1.1.1 Fassadengestaltung im GIe2, GE3, GE4: Die Außenfassaden in Richtung der gekennzeichneten Baugrenzen im GIe2, GE3 und GE4 sind im Bereich des gemäß B.6.5 in der Plankarte abgegrenzten 30 bis 45 m breiten Streifens flächenhaft in hellgrauen Farben zu gestalten. Der Farbkanon umfasst Farben vergleichbar den RAL-Farben Lichtgrau, Telegrau 4, Achatgrau, Fenstergrau, Weißaluminium (RAL 7035, 7038, 7040, 7047, 9006 und vergleichbare, jedoch nicht dunklere Farben). Lichtbänder mit Glas, Bauteile in der Fassade oder ergänzende Bauelemente und Firmenlogos in abweichenden Farben und mit abweichender Fassadengestaltung sind zulässig, sofern nicht die vorgegebene zurückhaltende Außenwirkung im Höhenbereich zwischen 10 und 15 m (= Oberkante Attika) gestört wird.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im GIe2, GE3, GE4 und GEN:
a) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z. B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Die **Höhe der einzelnen Werbeanlagen** an Gebäuden (einzelne 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 Gebäudebreite 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 wechselndem, bewegtem oder grellem **Licht** sind unzulässig ((grell: z. B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).
d) **Betriebsbezogene freistehende Werbeanlagen und Pylone** (vgl. Festsetzungen unter B.1.1 und B.1.2) sind in allen Teilflächen bis zu 12 m Höhe und 3 m Breite bzw. Tiefe zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang A 33 gemäß FStrG:
- entfällt im Änderungsbereich -

2. Vorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze im GIe2, GE3, GE4 und GEN: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 89(1) Nr. 5 BauO im GIe2, GE3, GE4 und GEN:
a) **Einfriedungen** sind entlang der Planstraßen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen, der F/R-Wege und der Wirtschaftswege abgesetzt 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 Einzäunung 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:**
- entfällt - .

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Freiflächengestaltung: Gemäß § 8 BauO NRW sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Flächennutzung, hier der Gewerbenutzung, entgegenstehen.

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gemarkungsgrenze der Stadtgebiete Borgholzhausen und Versmold
- Flurgrenze
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern (443)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Bebauung, gewerbliche Nutzung oder Abriss geplant
- Nachrichtliche Darstellung: A 33 mit Auffahrt
- Vorgeschlagene Baumzeilen auf Baugrundstücken und im Straßenraum
- 101.10 — Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl.Ing. Helmut Adam, Bielefeld, Stand 06/2006)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 und des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1 südlich der B 476 (= 1. Bauabschnitt), Festsetzungen siehe jeweils dort

E. Hinweis: Externe naturschutzfachliche Sammel-Ausgleichsmaßnahmen

- entfällt -

F. Sonstige Hinweise (sinngemäß aus Bebauungsplan Nr. 2)

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 Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 einschl. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Da Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan nicht geregelt werden, ist für diese im Einzelfall bis zu einer Entfernung 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 Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Rückhaltung des Niederschlagswassers und Reinigung ggf. verschmutzten Regenwassers erfolgen dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken mit Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem. Eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung auf Privatgrundstücken mit dem Zweckverband ist erforderlich.

3. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten **kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde** (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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 untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.
Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 11.03.2008 zum Bebauungsplan Nr. 2 lagen Erkenntnisse über **Bombenabwürfe** oder **Munitionsfunde** nach den bekannten Unterlagen damals nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind danach nicht erforderlich geworden (Indikator 1: 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 Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

5. Brandschutz, Löschwassermenge: Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für den 1. Löschangriff muss eine Entnahmestelle für eine Löschwasserentnahme von mind. 800 l/min in maximal 100 m Entfernung, über verlegte Schlauchleitung gemessen, von den entferntesten Objektteilen vorhanden sein.

6. Ökologische Belange:
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen, ebenso ergänzend oder alternativ eine umfassende solarenergetische Nutzung von Hallendächern durch Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen 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!
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch 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 Randlagen werden die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen und für Büronutzungen z.T. überschritten, Ausnahmen bestehen rückwärtig der Lärmschutzwälle, die für die frühere Streubebauung errichtet worden sind. In den Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden. Je nach Lage sind hierzu die notwendigen Abschirmungen durch Baukörper etc. sowie ergänzend passive Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht vorzusehen.

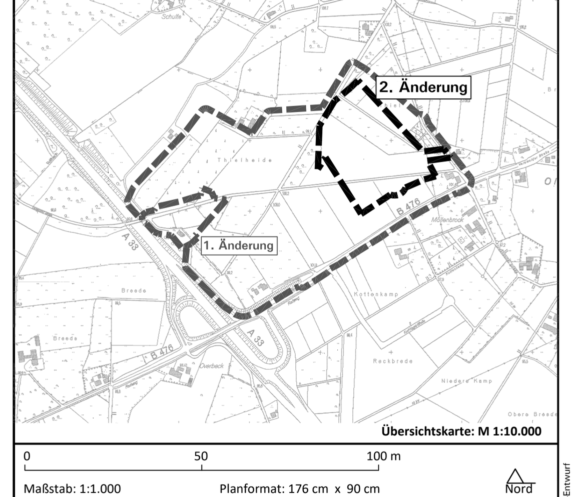
8. Ergänzung zur 2. Änderung - Artenschutz:
Es wird ausdrücklich gebeten, vorerst nicht benötigte **Randbereiche oder betriebliche Reserveflächen** möglichst artenreich zu begrünen und zu unterhalten (z. B. Blühstreifen/-flächen durch Einsaat mit insektenfreundlichen Regiosaatmischungen - „Natur auf Zeit").
Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.
Das Beleuchtungskonzept für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.
Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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.

9. Auslage von DIN-Normen: Die im Schallgutachten genannten DIN-Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) werden in den Stadtverwaltungen Borgholzhausen (Bau- und Planungsamt) und Versmold (Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt) in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„Interkommunales Gewerbegebiet" (2. Bauabschnitt)

Hier: 2. Änderung im nordöstlichen Bereich



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 176 cm x 90 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit dem Zweckverband:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Entwurf, Mai 2020
Bearbeitet: Ti
Gezeichnet: Pr

Pr_20200513_2-2-Entwurf