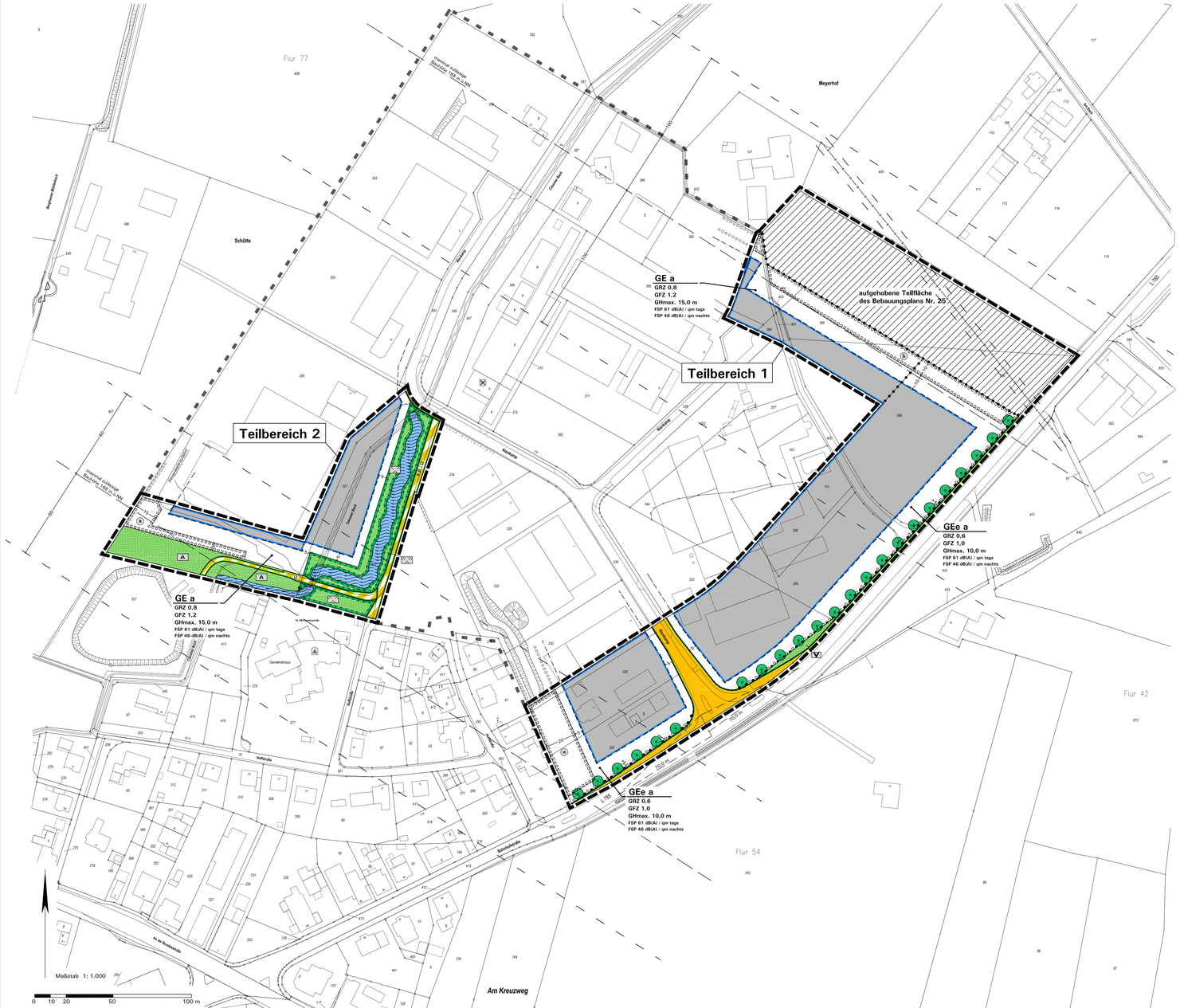
STADT BORGHOLZHAUSEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 25, 1. ÄNDERUNG „Gewerbegebiet Hof Schütte“



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am *17.05.2018* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *03.08.2019* ortsüblich bekanntgemacht worden. Borgholzhausen, den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *03.08.2019* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Auslegung vom 12.08.2019 bis zum 13.09.2019* Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *06.08.2019* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Borgholzhausen, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *26.04.2021* durch den Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *15.05.2021* hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *26.05.2021* bis *30.06.2021* öffentlich ausgelegen. Borgholzhausen, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am *16.12.2021* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10a BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Borgholzhausen, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen, Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Gunnar Möller

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25:
- ***Teilbereich 1****: Herausnahme einer Teilfläche im nordöstlichen Randbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 und Neuregelung der Eingrünung entlang der neuen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der L 785.*
- ***Teilbereich 2****: Verlegung des Bachlaufs nach Osten und entsprechende Erweiterung des Gewerbegebiets, Anpassung der Anpflanzungsfestsetzungen inkl. der angrenzenden Grünfläche.*

Hinweis: *Planzeichen, textliche Festsetzungen und jeweilige Nummerierungen werden auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 25 aufgeführt bzw. festgesetzt.*

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

B. Planzeichenerklärung

GE / **GEe** — FSP.... dB(A)/qm tags, FSP.... dB(A)/qm nachts

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

Gewerbegebiet GE, siehe textliche Festsetzung D.1.1

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, siehe textliche Festsetzung D.1.1, D.1.2

Gliederung der GE-/GEe-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP), siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

GRZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß, hier 0,8

GFZ 1,2 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier z. B. 1,2

GHmax. 15,0 m — Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss), hier z. B. 15 m, siehe textliche Festsetzung D.1.3

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.1.4

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO),
- *durch Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, siehe textliche Festsetzung D.1.6.4

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F R F U — Fuß-/Radweg, öffentlich (überfahrbar für Unterhaltungszwecke von Grünfläche und Gewässer)

U — Unterhaltungsweg, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungstrassen liegen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 25, „Gewerbegebiet Hof Schütte“ -

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich, mit Zweckbestimmung:

- Parkanlage, Wege für Unterhaltungszwecke zulässig
- A — Abstandsgrün/Schutzstreifen, Wege für Unterhaltungszwecke zulässig
- V — Verkehrsbegleitgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (naturnah geplante Führung des Casumer Bachs mit Böschungsbereichen)

Hinweis: Verlegung des Bachlaufs gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung D.1.7

Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.1.6.1

Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.1.6.1

Anpflanzung standortheimischer Bäume, siehe textliche Festsetzung D.1.6.3

Anpflanzung einer geschlossenen Hecke als Unterpflanzung zur Baumreihe (Schnitthecke mind. 2-reihig oder freiwachsend mind. 1-reihig), siehe textliche Festsetzung D.1.6.3

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans:

- Grenze des Geltungsbereichs der Teilbereiche 1 und 2

Aufhebung dieser Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 25

Sichtdreiecke, siehe textliche Festsetzung D.1.8

Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: Richtfunktrasse mit maximal zulässiger Bauhöhe in Meter über NN (siehe Bebauungsplan Nr. 25)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Nachrichtlich: Erdgashochdruckleitung mit Betriebskabel im Norden des Plangebiets

Nachrichtlich: Geltungsbereichsgrenze sowie angrenzende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25, hier:

- Baugrenzen
- Flächen mit Pflanzgebot

D. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO und § 1(4, 5, 9) BauNVO:
Gliederung des GE- und GEe-Gebiets gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier:
Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksflächen die in der Nutzungsschablone in der Plankarte eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung vom Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.

Übernahme der Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 25, Berechnung gemäß: Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Hof Schütte“, Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen, die auf die benachbarte Bebauung einwirken (flächenbezogener Schallleistungspegel), Planungsbüro Dipl.Ing. Gorthaus, Osnabrück, 12.06.1997 (siehe Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 und siehe ergänzend Hinweis E.8 zur schalltechnischen Überprüfung im Jahr 2021).

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 und § 1(4, 5, 9) BauNVO:
Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Gebäudehöhen gemäß §§ 16, 18 BauNVO) in den Teilflächen GE und GEe:
Die in den Teilflächen zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der jeweiligen Festsetzung in der Plankarte. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche zu messen.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um bis zu 5 m kann für einzelne, funktionsgebundene Betriebsanlagen zugelassen werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höchstgrenze zulässig ist, oder für Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle etc.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO:
Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO:
- keine Einschränkungen durch Leitungstrassen innerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 25 -

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:

1.6.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze und Heckenzüge:

a) Wildstrauchhecke: Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen (a) Anpflanzung freiwachsender, geschlossener Wildstrauchhecken; mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzdichte); maximaler Abstand zum Außenrand der festgesetzten Pflanzfläche 2 m, sofern nicht nachbarrechtliche Aspekte gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW entgegenstehen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

b) Baum-/Strauchhecke: Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche (b) Anpflanzung einer freiwachsenden, geschlossenen Landschafshecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern; mittlerer Pflanzabstand der Sträucher in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzdichte), alle 15 m ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm; maximaler Abstand zum Außenrand der festgesetzten Pflanzfläche 2 m, sofern nicht nachbarrechtliche Aspekte gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW entgegenstehen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sind zulässige Einfriedungen innerhalb der Pflanzflächen anzulegen, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.

1.6.2 Begrünung ebenerdiger Pkw-Stellplatzanlagen:
Für jeweils angefangene acht Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen (Mindestbreite bzw. -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

1.6.3 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von straßenbegleitenden Baumreihen mit einer geschlossenen Hecke als Unterpflanzung entlang der L 785 gemäß Eintrag in der Plankarte:
Entlang der L 785 ist eine Baumreihe mit standortheimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen.
Für die Heckenunterpflanzung sind standortheimische Gehölze als mindestens 2-reihige Schnitthecke oder freiwachsend mindestens 1-reihig zu verwenden. Die Mindestwuchshöhe beträgt 1,2 m, gemessen ab Oberkante nördlicher Fahrbahnrand der L 785. Ggf. erhaltener standortgerechter Gehölzbestand kann angerechnet werden.
Entlang der Grundstücksgrenzen zur L 785 sind zulässige Einfriedungen innerhalb der Pflanzflächen anzulegen, hierbei ist mindestens eine Pflanzreihe der Heckenunterpflanzung gebietsaußenseitig vorzupflanzen.
Hinweis: Eine Auswahlliste geeigneter Pflanzen ist im Umweltbericht in Kapitel 3.3, Tabelle 2 aufgenommen worden, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

1.6.4 Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der straßenbegleitenden Anpflanzung gemäß Punkt 1.6.3 i. V. m. § 23(5) BauNVO:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind – soweit ansonsten nach fachgesetzten und gemäß BauO NRW zulässig – Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
Entwicklungsziel: Naturnahe Verlegung des Gewässerverlaufs (Casumer Bach) mit Uferrandbereich und wechselnden Böschungsneigungen.
Maßnahmen: Gewässerverlegung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren.

1.8 Sichtdreiecke gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB:
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

1.9 Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB (örtliche Bauvorschriften), hier zu Einfriedungen:
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 785 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenzen mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Auf die straßenrechtlichen Vorschriften gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) wird verwiesen, zu den Eingrünungen siehe textliche Festsetzung D.1.6

1.10 ***Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der L 785:***
Gemäß § 28 StrWG NRW dürfen außerorts Anlagen der Außenwerbung entlang der L 785 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Eine eventuelle Baugenehmigungsfreiheit nach BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht. Ergänzend wird auf das StrWG NRW in der aktuellen Fassung verwiesen.

E. Sonstige Hinweise

1. Kampfmittel:
Kampfmittelfunde können nie vollständig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Bei verdächtigen Gegenständen, Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Altlasten:
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3. Bodenfunde:
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. Niederschlagswasser:
Im Zuge der Bauvorhaben sollten Vorkehrungen zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen überprüft werden, Wasserabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist.

5. Artenschutz:
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

Sofern innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen **Bodenarbeiten** zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen möglich.

Die Herrichtung der in den gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **geplanten naturnahen Gewässerstrukturen** ist zeitlich **vor der Inanspruchnahme des Casumer Bachs** umzusetzen. Gleiches gilt bei einer Inanspruchnahme des Regenrückhaltebeckens der Firma Weinkontor Freund GmbH. Ergänzend ist hier im Vorfeld eine Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen, die das Gewässer auf mögliche Amphibienvorkommen untersucht, sowie je nach Ergebnis der Überprüfung ggf. erforderliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen.

Im **Sinne des Landschafts- und Artenschutzes** sind **Störungen** durch Lärm, Licht etc. für den Raum zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich – insbesondere auch im Nahbereich der zukünftigen Maßnahmenflächen – auf das Nötigste zu beschränken. Lichtquellen für unvermeidbare Beleuchtungen der Betriebsflächen sollten bodennah angeordnet, nach unten ausgerichtet sowie zur Seite und nach oben abgeschirmt werden. Beleuchtungszeiten sollten bedarfsgerecht minimiert werden (z. B. Bewegungsmelder, Nachtabschaltung). Beleuchtungsintensitäten sollen reduziert werden (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Als insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen gelten warmweiße Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin (z. B. Natriumdampflampen, LEDs ohne Blauanteile). Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

6. Baugrund:
Der Geologische Dienst NRW hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Teilbereichs 1 nach den vorliegenden Informationen Schluff, Ton und Steine (Grundmoräne) anstehen, innerhalb des Teilbereichs 2 ist größtenteils mit Schluff und Sand aus Ablagerungen in Bach- und Flusstälern zu rechnen. Es wurde empfohlen, den Baugrund frühzeitig objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Brandschutz, Löschwassermenge:
Für das Plangebiet ist nach den Technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in Abhängigkeit der späteren Flächennutzung zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 120 m nicht übersteigen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh mit weiteren Aussagen und Hinweisen zum Thema Brandschutz wird verwiesen.

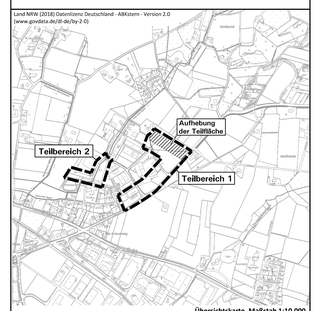
8. Schalltechnische Überprüfung der Änderungsplanung:
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wurde eine schalltechnische Bewertung eingeholt (AKUS GmbH, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hof Schütte“, schalltechnische Stellungnahme, AZ BLP-20 1011 02, Bielefeld, 08.03.2021). Die Gutachter haben festgestellt, dass die durch die Änderung verursachten Immissionspegel um mindestens 12 dB(A) unter Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionspunkten liegen und dass diese Werte bzw. die Planänderung damit irrelevant im Sinne der einschlägigen TA Lärm sind. Die schalltechnische Stellungnahme wurde als Anlage zur Begründung beigefügt. Die im Bebauungsplan Nr. 25 geregelten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) wurden daher unverändert für die betroffenen Teilflächen übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 in seiner rechtskräftigen Fassung bzw. hebt im Nordosten diese Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 25 auf. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine ersatzlose Überplanung bzw. Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

STADT BORGHOLZHAUSEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 25, 1. ÄNDERUNG

„Gewerbegebiet Hof Schütte“



Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 — 50 — 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 131 cm x 84 cm — Nord

Bearbeitung: Stadt Borgholzhausen, Fachbereich 3 Planen und Bauen Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	**Dezember 2021** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: TL, Ho