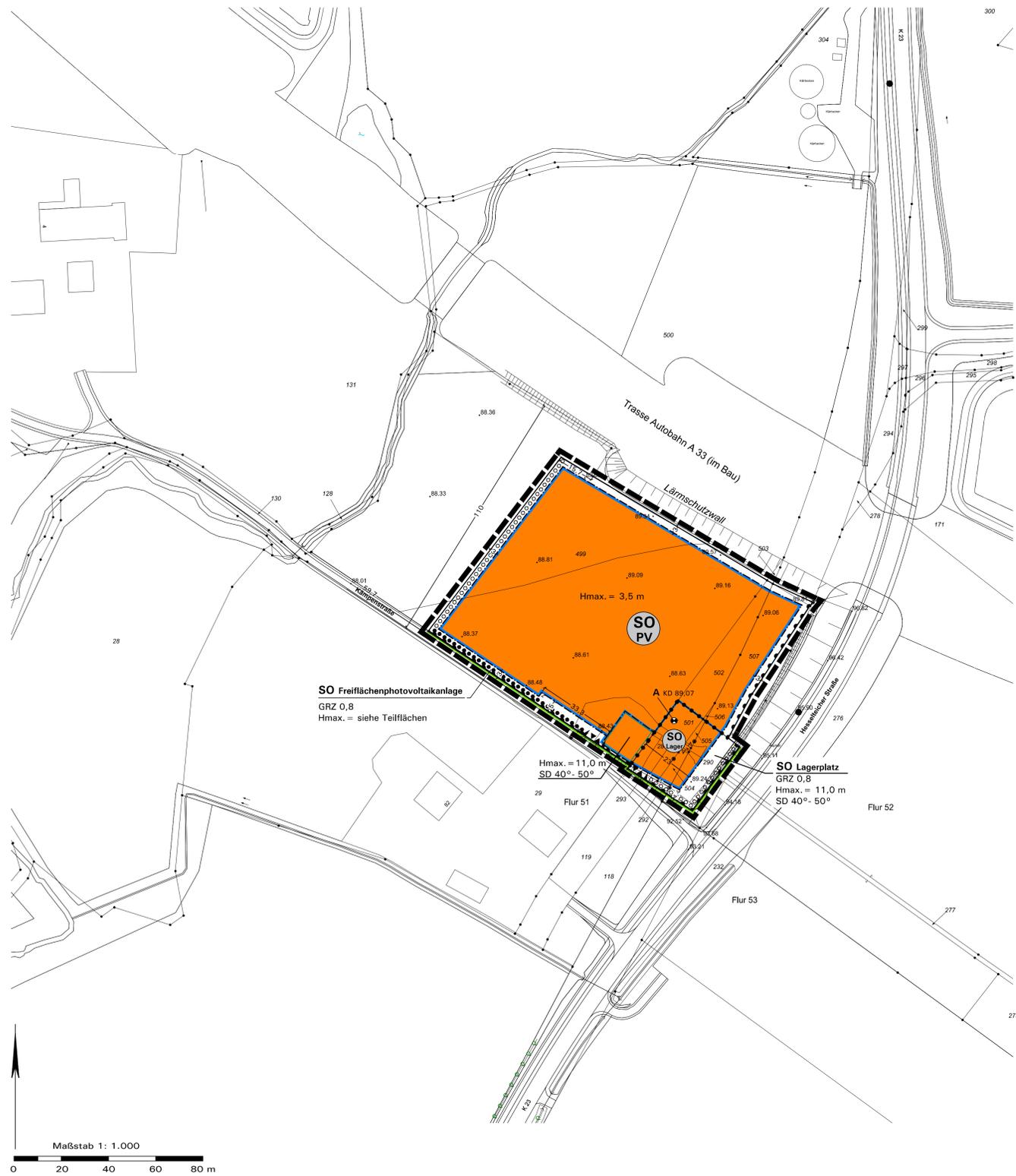


STADT BORGHOLZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "KÄMPENSTRASSE - SONDERGEBIET FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE "



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
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);

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Freiflächenphotovoltaikanlage“**
 - Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Lagerplatz“** für Geräte und Baumaterialien des Straßenbaumtms des Kreises Gütersloh
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,8**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: maximal zulässige Gesamthöhe der Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion sowie bestehender bzw. geplanter Gebäude gemäß Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des SO, siehe D.1.**
 - Bezugspunkt A** für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)** = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen**
 - Einfahrtbereich mit Ein- und Ausfahrt**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Eingrünung durch Anpflanzung von Gehölzen, siehe D.2.1**
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Erhalt der bestehenden Heckenstruktur, siehe D.2.2**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung**
 - Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m**
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 - Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung, siehe textliche Festsetzungen unter E.1.1:**
Satteldach (SD), Dachneigung der Hauptbaukörper 40° - 50°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Wohnbebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Eingemessener Höhenpunkt (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Verwoid)
- 110 m Abstand zwischen der Autobahntrasse und der südlichen Grenze des Plangebiets

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Als oberer Abschluss für ebenerdig installierte Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt der schräg aufgestellten Photovoltaikmodule einschließlich der Unterkonstruktion. **Bezugspunkt** ist das natürlich anstehende Gelände bzw. die befestigte Hoffläche im Bereich der ehemaligen Kläranlage.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen:** Als Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** (= eingemessener Kanaldeckel auf dem Flurstück 501) mit einer Höhe von **89,07 m ü. NNH**.

E. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die fachgerechte Anpflanzung und Pflege von standortheimischen Laubgehölzen als mindestens 1-reihige Hecke mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m in den Reihen (= Pflanzdichte). Auf die einzuhaltenden Abstände gemäß §§ 41 bis 45 NachBf NRW wird hingewiesen. Als Pflanzenarten werden Schlehe und Weißdorn empfohlen.
 - Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Heckenstruktur. Abgänge sind entsprechend der bestehenden Arten zu ersetzen.
- F. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -**
- Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**
 - Dachform und Dachneigung:** Für bauliche Anlagen im Bereich des Scheunengebäudes sowie des Lagerplatzes ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer** sind Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
 - Einfriedigungen entlang der Grenze des Plangebiets** sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstückseitig hinter diesen Einfriedigungen sind zusätzlich andere Einfriedigungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeverlauf zulässig. Abweichungen können in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden. Zaunanlagen sind im gesamten Plangebiet mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
 - Die nicht versiegelten Bereiche sind als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

F. Hinweise

- Artenschutz:**
Für das Plangebiet liegen Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten (Rauchschwalbe, Schleiereule, Steinkäuz) vor. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind geeignete Vermeldungs- und vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich benachteiligter Lebensräume (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Innerhalb des Plangebiets wurden Nachweise auf geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse ermittelt. Ein Nachweis bestimmter Arten konnte nicht erbracht werden. Auf die Bauzeitenregelung mit Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März - September) wird ausdrücklich hingewiesen. Ausnahmen von der Bauzeitenregelung sind ggf. möglich, sofern nachgewiesen wird, dass keine Brut- und Aufzuchtstätten betroffen sind.

G. Blendwirkungen

Sonnenreflektionen und Blendwirkungen der Anlage auf umliegende Verkehrswege oder Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets sind auszuschließen.

H. Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altlasten oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

I. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

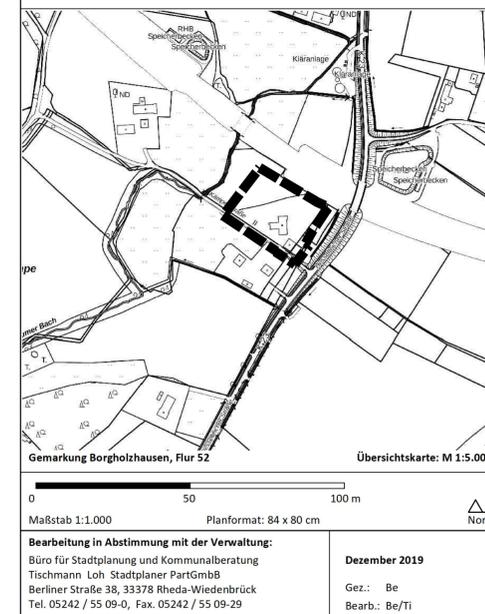
J. Niederschlagswasser:

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswassers wird vor Ort versickert.

K. Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH / Innogy GmbH:

Im Nordosten/Osten verläuft – angrenzend an das Plangebiet – eine Erdgashochdruckleitung mit parallel verlaufenden Betriebskabeln. Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 4,0 m einzuhalten. Bauarbeiten im Randbereich westlich der Hesselteicher Straße sind mit dem Versorgungsträger Westnetz GmbH / Innogy GmbH abzustimmen.

STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „Kämpenstraße – Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage“



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 Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am 14.02.2019 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 25.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.05.2019 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Ausgang vom 03.06.2019 bis zum 05.07.2019</i> . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2019 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 04.09.2019 durch den <i>Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten</i> . Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.09.2019 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am 12.12.2019 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den 23.01.2020 im Auftrage des Rates der Stadt gez. D. Speckmann Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 14.12.2019 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) 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 23.01.2020 gez. D. Speckmann 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: 24.09.2019 (bzgl. Bebauung) 24.09.2019 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen, Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Borgholzhausen, den 23.01.2020 im Auftrage des Rates der Stadt gez. A. Weßling Ratsmitglied	Borgholzhausen, den 23.01.2020 gez. D. Speckmann Bürgermeister	Borgholzhausen, den 23.01.2020 gez. D. Speckmann Bürgermeister	Borgholzhausen, den 23.01.2020 im Auftrage des Rates der Stadt gez. A. Weßling Ratsmitglied	Borgholzhausen, den 23.01.2020 gez. D. Speckmann Bürgermeister	Bielefeld, den 23.01.2020 gez. Verwoid Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Verwoid