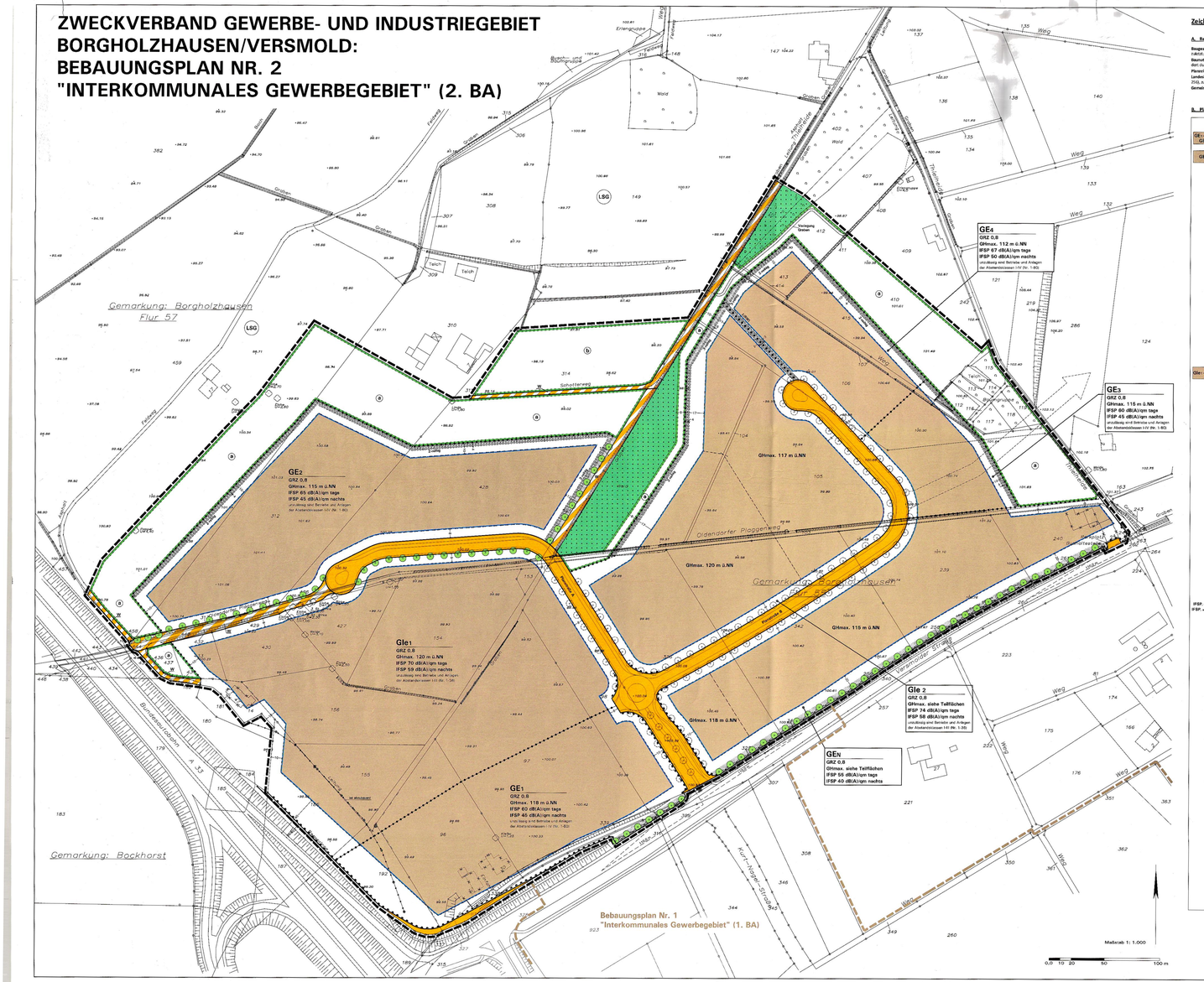
ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "INTERKOMMUNALES GEWERBEBEGIEBIET" (2. BA)



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 4 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 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S591 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 892);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

GEx – GEx
GEx – GEx

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

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen nach § 1(4) BauNVO (gemäß Festsetzung B.1.3.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 1(4) BauNVO: In den mit GEx gekennzeichneten Flächen ist zulässig, soweit die im Sinne des § 8 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE und GEx sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:
a) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
b) Schlachthöfe 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) Kioske und Läden auf sonstigen Handlungen ausgerichtete Betriebe (Kios-Center, Pieps-Shops, Privat-Clubs, Dreiecksbordelle u.ä.) sind unzulässig.
h) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
- Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerksbetrieben für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Nebenbetrieb u.ä.), Brenn- und Baustoffe und ähnlich/ähnlich zugeordnetes Verkaufsgut (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 in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang 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 zeitnahe 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.1.3.

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) Kioske und Läden auf sonstige Handlungen ausgerichtete Betriebe (Kios-Center, Pieps-Shops, Privat-Clubs, Dreiecksbordelle u.ä.) sind unzulässig.
g) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:
- Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerksbetrieben für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Nebenbetrieb u.ä.), Brenn- und Baustoffe und ähnlich/ähnlich zugeordnetes Verkaufsgut (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 in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(2) 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 zeitnahe Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

1.3 Gliederung der GEx/GI/GE-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Baulichkeiten und Eigenschaften, Nur-Gliederung durch
a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ISP und
b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandzeiten.

1.4 Gliederung nach Schallleistungspegel ISP:
In den Teilflächen GE1 – GE4 und GEn sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (die jeweils flächenbezogen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als $L_{w''}$ in dB(A) je m^2 Betriebsgrundstück, werten tags 35,00 b bis 22.00 h) nach nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$IFSP_{tag}$ in dB	$IFSP_{nacht}$ in dB
GEx	55	40
GE1	60	45
GE2	65	45
GE3	60	45
GE4	67	50
GEn1	70	50
GEn2	74	58

Vorrichtung für gering immissionsfreie Betriebe (Abgangspegel): Ein Betrieb ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm ersteinwirkenden Betriebsgeräusche einen Wert von 35 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemBl.S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

Hinweise:
Grundlage der Festsetzungen sind die Abfassung und der Definition der IFSP: Schallschutzliches Gutachten (Vorschreibung), AKUS GmbH, 28.03.2010, mit dem dort genannten Berechnungs- und Bewertungsverfahren, hier insbes. TA Lärm 1998 (GemBl. S. 503) und DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12.2006, Beuig Beuth-Verlag, 10722 Berlin).

Ermittlungsunterlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten:
- Höhe ü.der Flächenhauptpunkten über Grund: h= 2 m.
- Innerhalb des Plangebietes: keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schallschutzrelevanten Hindernisse und des Geländes.
- Dämpfungen von Schallausbreitungsbedingungen 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 (Erlass vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandliste), Vorrausetzung bei der Vorrichtung gemäß Lärm-IFSP-Gliederung:
- **GE1 – GE4:** Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Tel. Nr. 1 bis 93 einschl.) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.
- **GEn1 – GEn2:** Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Tel. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

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

GRZ 0,8
GHmax. in ü.NN
I,II,III

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

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.Vm. § 18 BauNVO):
Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in die Plankarte. Die einzelnen Abschnitte (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Zeichform: Überlappte Fläche oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschnitt der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB:
a) GEx1, GE1: Die in der Plankarte festgesetzten GH=Höhen können durch Überschreiten für Maschinen, Fluchtstiege, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-Fertigstellungsanlagen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenüberlagerungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NH-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.
b) GE2, GE3, GE4, GEn: Überschreitungen analog a) können für Dachaufbauten bis zu zu 5 m bzw. für Grundflächen unterstützende Fläche eingesetzt und wenn eine Bestätigung des Herstellers auf 3.4 und 3.4 Nr. nicht zu befürchten ist.
c) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig (grell = lb. signalgrün, rot, weiß etc. (RAL 1002, 2002, 3001, 4006, 9002 etc.) oder leuchtgelb, orange, rot etc. (RAL 1024, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.).
d) Berücksichtigungen Bestehende Werbeanlagen und Pylone (sig). Festsetzungen unter B.1.1 und B.1.2) sind in den Teilflächen GE1, GE2 und GE3 in einer maximalen Höhe von 20 m sowie mit einer Breite von 2,5 m zulässig. Ausnahmen bis zu einen weiteren Teilflächen sind diese Anlagen nur bis 15 m Höhe und 3 m Breite bzw. Tiefe zulässig.

Hinweise zur Einsicherung von Werbeanlagen entlang A 33 und A 478 gemäß FGW: Werbeanlagen sind gemäß § 9(6) FGW entlang der A 33 einzelt. Auflfahrt in einem Streifen von 40 m und entlang der A 478 in einem Streifen von 20 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bzw. 40 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW. Hal. Bedeutet: Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 Bauo entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

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

3.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

3.2 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

3.3 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

3.4 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. Für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden.

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

3.5.1 Fläche für Wald

4. 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)

4.1 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.
Maßnahmen: Anlage geschlossener Gehölzzüge mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grenzen zu den Baufläche GE/GI. Randbereiche mit gebietsnaher Saatmischung in Nähe Feldflur, ebenso Randzonen im Bereich der Kronen-traufe der Waldbestände. Unterhaltungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig.

b) Entwicklungsziel Entwicklung von Grünzug/Grünfeld.
Maßnahmen: Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in strukturreiches Extensivgrünland mit Baumreihen 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 Gehölzzonen anzulegen. Im landschaftsgebundenen Fachbeitrag 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. 14-20 cm, vorbeizüch vorgepflanzte Art Hochfür: Stieleiche (Quercus robur). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.

b) Schattenbäume an der B 476 als sichtbeschränkende Pflanzung: Pflanzung und dauernahe Pflege einer geschlossenen Schattenbäume als Unterpflanzung mit einer geschlossenen Gehölzzone von Weißdorn, Wellbaum, Hainbuche, Buchsbaum. Grünbestände 1,2 m, gemessen ab Oberkante nächstliegender Fahrbahnrand, um 0,4 m.

c) Reihenpflanzung, einseitig:
Planbarte: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Sträucher als geschlossene, nicht geschnittene Hecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Sichtdreiecke 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 NW Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB **zu belastende Fläche,** hier: Leitungs/Kanalverlegungsrechte 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 ISP.

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

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

7.6 Zuordnung von naturschutzrechtlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:
Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, und ökologischen Aufwertungsmaßnahmen, die vom Zweckverband bereitgestellten und vorhandenen gesicherten Sammel-Ausgleichsflächen nach Festsetzung B.6 gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit Ingesamt 5,84 ha Größe im Plangebiet sowie die externen Maßnahmen in der Gemarkung Versmold-Bockhorst (Flur 10, Flurstück 3 ha.) mit Ingesamt 5,67 ha Größe ingesamt anteilig wie folgt zugeordnet:
a) 93,03 % zu Baugrundstücken in den GI/GE/GEx (Ausnahme Bestand im GEn Im Osten, Flst. 2428tw. mit 2.000 m²).
b) 6,97 % zu Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen.

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

8.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh: die Aufhebung erfolgt für die GE1N/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 GEx, GE und GI

1.1 Fassadengestaltung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern. Lt. dieser Vorsatzes, Gliederbetrieb, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen GEx, GE und GI:
a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Ausnahmen für Telekommu. wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Telekommunik von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (sekrechte Schriftzüge, Symbole etc.) der 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 eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Umfelds auf 3.4 und 3.4 Nr. nicht zu befürchten ist.
c) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig (grell = lb. signalgrün, rot, weiß etc. (RAL 1002, 2002, 3001, 4006, 9002 etc.) oder leuchtgelb, orange, rot etc. (RAL 1024, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.).
d) Berücksichtigungen Bestehende Werbeanlagen und Pylone (sig). Festsetzungen unter B.1.1 und B.1.2) sind in den Teilflächen GE1, GE2 und GE3 in einer maximalen Höhe von 20 m sowie mit einer Breite von 2,5 m zulässig. Ausnahmen bis zu einen weiteren Teilflächen sind diese Anlagen nur bis 15 m Höhe und 3 m Breite bzw. Tiefe zulässig.

Hinweise zur Einsicherung von Werbeanlagen entlang A 33 und A 478 gemäß FGW: Werbeanlagen sind gemäß § 9(6) FGW entlang der A 33 einzelt. Auflfahrt in einem Streifen von 40 m und entlang der A 478 in einem Streifen von 20 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bzw. 40 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW. Hal. Bedeutet: Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 Bauo entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Vorsichtsmaßnahmen gemäß § 86 (1) Nr. 4, § 3 Bauo in den GEx, GE und GI

2.1 Begrünung oberirdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 18-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzeinseln von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zeitnahen, nach- oder dabei in Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begründungsnachweis unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Hinrichtung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GEx, GE und GI:
a) Einfriedungen sind entlang der Planstraßen und entlang der B 476 nur bedeutung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter denen Ausführungen sind zulässig andere Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter etc.) bis in einer Höhe von 2,0 m über neuem Gelände/Straßenniveau. Sockel, wenn diese mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straße, der Fth-Wege und der Wirtschaftswege abgerückt sind.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden.

b) Rückwärtige Einfriedungen an den Grundstücken gemäß § 9(1)20 BauGB sind, soweit keine öffentliche Durchsicht 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 Einsicht vorhanden ist, sind sie mit den Fachbestimmungen zur A 33 einzelt. Auflfahrt und zur B 476 (unter Beachtung von FGW 2.2.6) wirksame Hecken oder Einfriedungen (Drahtgeflechte oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.
Im Bereich der vorhandenen Lärmschutzwälle an A 33 und B 476 kann als Ausnahme in Abstimmung mit Straßen.NRW auf eine Einsicherung verzichtet werden.

3. Ausführliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 79 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grenze des Zweckverbandes Gewerbegebiet Borgholzhausen und Versmold

Flurgrenze

Grundstücks- und Wegegrenzen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Bebauung, Abriss geplant oder alternativ gewerbliche Nutzung

Nachrichtliche Darstellung A 33 mit Auffahrt

Erschließungsanlagen und Straßenbegrenzungslinien gemäß Lagrplan des Büro Röser, Bielefeld, vom 26.10.2007

Vorgeschlagene Baumreihen auf Baugrundstücken und im Straßenraum

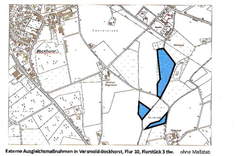
Höhenpunkte in Meter ü.NN (Quelle: Vermessungsbüro Dipl.Ing. Helmut Adam, Bielefeld, Stand 09/2006)

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

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

E. Hinweise: Externe naturschutzrechtliche Sammel-Ausgleichsmaßnahmen

Fläche: Gemarkung Versmold-Bockhorst, Flur 10, Flurstück 3 tw. mit 3,47 ha Größe.
Entwicklungsziel: Anlage von strukturreichen Feldgehölzen.
Maßnahmen: Extensive Grünlandpflege, Sicutrocken mit gelenkter Sickerstoss, Wiedervernässungsmaßnahmen



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

F. Sonstige Hinweise

1. Bauarbeitsplatzmaßnahmen und Bauunterhaltung: Der Zweckverband empfiehlt eigeneiri und ausführende Gewerbetreibende Ausnahmemeigungen i.d. Vorbereitung/Ausführung der Bauvorhaben, die Bauarbeitsplätze betreffen, rechtzeitig bei der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 53, Ausnahmen bedürfen rechtzeitig der Genehmigung.
Für Einsicherungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 einschl. Auffahrt lt. Im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Die Bebauungsmarkgrenzen im Bebauungsplan nicht geregelt werden, ist für diese im Einzelfall bis zu einer Entfernung von 300m zur A 33 einzelnes die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter C.1 wird ergänzend verwiesen.

2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor erosionsbedingten Abträgen ist das Niederschlagswasser zu prüfenen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungefördert in Grünflächenzonen einleitungen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich nach Maßgabe des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts und Bindung auf versickernahe Grundwasserneubildung anzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung. Eine Einleitung Ableitung des Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken ist dem Zweckverband Ist anzuzeichen.

3. Bodenkontrolle: Werden Indizien/Anfgerschtliche Bodenfunde entdeckt (Mauerfunde, Torscherben, Knochenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodenarchäologie/Paderborn, Kaiserstraße 35, 33611 Bielefeld (Tel 0521/5200200) 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 gegf. bodenjuristische archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

4. Altlasten: sind im Plangebiet nicht registriert. Trotzen bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz NRW die sofortige unterrichtung unverzüglich, Tel. 0524/255-2765, unverzüglich zu verständigen.
Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 13.09.2008 liegen Ubrerdnisse über **Bombenabwürfe** oder **Munitionsfunde** nach den bekannten Unterlagen bisher nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind dersch nicht erforderlich (Indikator 1; keine Bombenbeurteilung). Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Trotzen vorsichtiger Eigenmeinung oder Bodenverdiffungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

5. Brandschutz, Löschwasserversorgung: Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Gebiet eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für den 1. Löschangriff eine Schlauchleitung für eine Löschwasserentnahme von mind. 800 l/min in maximal 100 m Entfernung. Eine weitere Schlauchleitung gewährleistet, von den entfernteren Objektteilen vorhanden sein.

G. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe und nachhaltiges empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieträgern, rationelle Energieverwendung etc.). Der weitere Beginn von Bauvorhaben Bei statischer Eignung und Feuerbeständigkeitsnachweis empfohlen.
Der Einbau oder Beschaffenheitsnachweise (Eignungsnachweis) ist unter Beachtung der Schutzgrundsätzen/Anforderungen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 2888 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungszonen dürfen nicht mit dem Bauten Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.
Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst wetterfest standortgerechte oder heimatbezogen bodenstarke 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 Büronutzungen (T. Büroschriften, Ausnahmen bedürfen rücksicht/ng der Lärmschutzwälle, die für die Flächen Straßenbauamt errichtet worden sind. In den Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass entsprechende Mittel und Arbeitsweisen/Mittel vorzusehen werden, ie nach Lage/Anhalts die notwendigen Maßnahmenpaket durch Baubüroer etc. sinnv. eigliederd passive Maßnahmen im Innenbereich aufgenommen vorhanden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
Borgholzhausen/Versmold, den .....
Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB
Die Zweckverbandsversammlung hat mit Beschlussfassung vom ..... den Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Borgholzhausen/Versmold, den .....
Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde von der Zweckverbandsversammlung „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold" gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen Planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Borgholzhausen/Versmold, den .....
Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung
Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich und gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung der Städte Borgholzhausen und Versmold zu jedermann Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.
Borgholzhausen/Versmold, den .....
Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Pland V 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand des Kataster- und Liegenschaftsbuches: ..... (Stand: Bebauung) — (Bezirk: Flurstückserstreckung)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung entspricht den digitalen Planungsdaten-Bestand (Hier DKF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungs