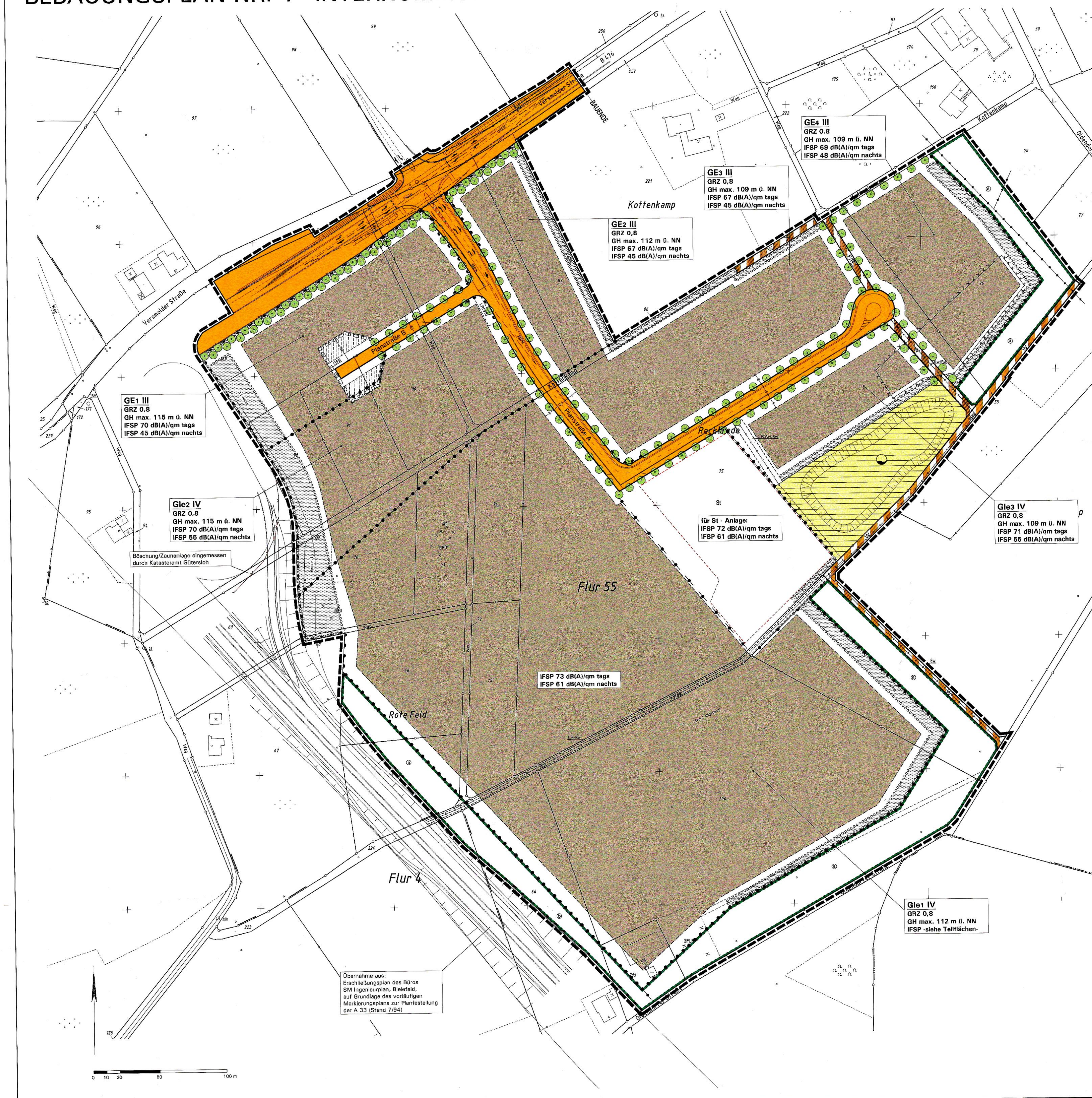
ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET"



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB von der Zweckverbandsversammlung „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold" am 04. Dez. 2002 beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am 27. März 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Borgholzhausen / Versmold, den 23. Nov. 2005

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27. März 2003 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: 31. März 2003 – 30. April 2003

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. April 2003 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Borgholzhausen / Versmold, den 23. Nov. 2005

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Die Zweckverbandsversammlung hat mit Beschlussfassung vom 29. Juli 2003 den Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15. Aug. 2003 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 04. Sep. 2003 bis 02. Okt. 2003 öffentlich ausgelegen.

Borgholzhausen / Versmold, den 23. Nov. 2005

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 28. Juni 2005 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Borgholzhausen / Versmold, den 23. Nov. 2005

Im Auftrage der Zweckverbandsversammlung

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 13. Jan. 2006 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung der Städte Borgholzhausen und Versmold zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Borgholzhausen / Versmold, den 13. Jan. 2006

Vorsitzender der Verbandsversammlung — Verbandsvorsteher

Planunterlage

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: 06.03.2001 (bzgl. Bebauung) 28.09.2001 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan (hier: CD mit der Bezeichnung *Bebauungsplan der Stadt Borgholzhausen Nr.1 „Interkommunales Gewerbegebiet" des Zweckverbandes Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen / Versmold", mit dem Stand des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2005)* - geometrisch eindeutig.

Kreis Gütersloh,
Der Landrat
Abt. Liegenschaftskataster u. Vermessung,

Gütersloh, den 10.11.2005

(Siegel) Im Auftrag
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S. 766).
Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

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

GE / GI — IFSP ...dB(A) / m²

1.1 Gewerbegebiete GE und Industriegebiete GI (§§ 8, 9 BauNVO), wie folgt gegliedert nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:
In allen Teilflächen der GE und GI 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, nicht überschreitet (vgl. Einträge in der Plankarte, Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, vom 13.06.2001 und Teil 2: Fortschreibung Juli 2003):

- Gle1/ohne St: IFSP 73 dB(A)/m² tags und 61 dB(A)/m² nachts,
- Gle1/St: IFSP 72 dB(A)/m² tags und 61 dB(A)/m² nachts,
- Gle2: IFSP 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts,
- Gle3: IFSP 71 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts,
- GE 1: IFSP 70 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts,
- GE 2: IFSP 67 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts,
- GE 3: IFSP 67 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts,
- GE 4: IFSP 69 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts.

1.2 In den GE und GI sind gem. § 1 Abs. 5,6,9 BauNVO unzulässig:

a) Vergnügungsstätten (auch nicht als Ausnahme zulässig)

b) Schrottlagerplätze

c) Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind i.R.d. §§ 8, 9 BauNVO:

c.1) Großhandelsbetriebe

c.2) Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
Zentren- oder nahversorgungsrelevante Warensortimente in Versmold und Borgholzhausen (Liste siehe Punkt F.) sind hierbei jedoch nicht zulässig; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO nicht zu befürchten sind.

c.3) Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.) sind einschließl. großflächiger Verkaufs-/Ausstellungsflächen über c.2 hinaus allgemein zulässig.

c.4) Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen.

1.3 Gle3, GE 4: Ausschluss von geruchsempfindlichen Nutzungen im nach § 9(5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereich gemäß § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO:
Unzulässig sind Gewerbe- und Produktionsstätten für geruchsempfindliche Güter (z.B. Herstellung und/oder Lagerung von Lebensmitteln, Textilien u.ä. geruchsempfindlichen Gütern) sowie branchenunabhängig Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude.
Unzulässig sind zudem alle nach §§ 8(3), 9(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnnutzungen, kirchliche, soziale Anlagen etc.).
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachweislich keine Beeinträchtigungen z.B. aufgrund besonderer Vorkehrungen wie abgewandte Lüftungen etc. zu besorgen sind.

1.3.1 Kennzeichnung der durch mögliche landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen vorbelasteten GE/GI-Fläche ***nach § 9(5) Nr. 1 BauGB***

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

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

III — **2.2 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 3**

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** (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch sonstige betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild sind durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren.
In den Teilflächen Gle1, Gle2 und Gle3 können unter diesen Voraussetzungen ggf. auch Hochregallager ausnahmsweise 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**

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 durch Punktraster gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jeweils - soweit zulässig - Zufahrten, Durchgänge und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB)

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
a) Wirtschaftsweg
b) Fuß-/Radweg

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:

a) **Entlang B 476 und Trasse der A 33** sind jegliche Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig. Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder Gleichwertiges) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände im Zusammenhang mit den Vorgaben nach § 86 BauO NRW und mit den Pflanzvorschriften nach § 9(1)25 BauGB vorzusehen (B.5 und C.2).

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

5. 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)

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

Entwicklungsziel: strukturreiche Heckenzüge als Eingrünung;
Maßnahmen: a) Anlage von Hecken und Gehölzgruppen; Randstreifen und Restflächen mit gelenkter Sukzession
b) Anlage geschlossener Baumheckenzüge entlang der A 33 analog Festsetzung 5.2.c

Ausnahme gem. § 31(1) BauGB: Für die Hofstelle *Oldendorfer Straße 6* können im Bereich des Bestandes (bestehende Zufahrt) Zugänge/ Zufahrten für Feuerwehr, Versorgung, Hausmeister o.ä. zugelassen werden, Gewerbeverkehr für das Betriebsgelände wird ausdrücklich nicht hiervon erfasst.

5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßen; 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: Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke als Unterpflanzung unter a) mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum; Mindesthöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn der B 476.

3-reihig — **c) Heckenpflanzungen, mindestens 3-, 5- oder 11-reihig (als Mittelwert je Grundstück) gemäß Eintrag in der Plankarte:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen; Mindestwuchshöhe entlang A 33, B 476: 2,0 m über Gelände.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — **6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB):** Haupt-Stellplatzanlage im Gle1, weitere Stellplatzanlagen sind auch im Gle1 ohne Einschränkung zulässig.

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

6.3 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

- n.n. - — **6.4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB):** Trafostation

6.5 Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB):
a) 10 kV-Freileitung
Rw — Sw b) Regen-/Schmutzwasserkanal

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen, hier:

LR: Rw/Sw — a) Leitungs-/Unterhaltungsrecht für Regen-/Schmutzwasserkanal zu Gunsten des Zweckverbandes.

LR: V/E — b) Leitungs-/Unterhaltungsrecht für Ver-/Entsorgungsleitungen zu Gunsten des Zweckverbandes und der Versorgungsträger.

c) Geh-, Fahr- und Rangierrecht für alle Ver-/Entsorgungsfahrzeuge zu Gunsten Feuerwehr, Notfalldienste, Versorgungsträger etc.; die Fläche muss für Planstraße B als Wendefläche für alle Fahrzeuge ausreichend befestigt und immer öffentlich verfügbar sein.
Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB: Die schraffierte Fläche kann auf einem Baugrundstück privat abgegrenzt und ggf. überbaut werden, wenn die o.g. öffentlich-rechtlichen Anforderungen anderweitig auf diesem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück gesichert sind.

6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie

Abgrenzung der Teilflächen mit unterschiedlichen IFSP innerhalb des Baugebietes Gle1 (siehe B.1.1)

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

- 10 - — **6.9 Maßangaben in Meter, hier z.B. 10 m**

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO im GE und GI

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

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) 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 bzw. B 476 nicht zu besorgen ist.

b) **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.))

c) **Freistehende Werbeanlagen** sind in den Teilflächen GE1, Gle1 und Gle2 in einer maximalen Höhe von 20 m und mit einer Breite bzw. Tiefe von maximal 4 m zulässig. In allen anderen Teilflächen sind diese bis zu 10 m Höhe und 3 m Breite bzw. Tiefe zulässig.

d) **Zulässigkeit/Anbringungsort i.V.m. §§ 14(1), 23(5) BauNVO und § 9(6) FStrG:** Werbeanlagen sind entlang A 33 einschl. Auffahrt in einem Streifen von 40 m und entlang B 476 in einem Streifen von 20 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, gemäß § 9(6) FStrG unzulässig.
Hinweis: bis zu einem Abstand von 100 m bzw. 40 m bedürfen sie gemäß § 9(6) FStrG der Zustimmung der Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Gestaltungs-/ Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO im GE und GI

2.1 Stellplatzanlagen, ebenerdige Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:

a) **Begrünung der Anlagen:** für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Nach § 9(1)25 BauGB festgesetzte, direkt angrenzende Bäume können angerechnet werden.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

b) **Befestigung der festgesetzten St-Anlage im Gle1:** Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien (Kantenlänge bis 15x25 cm) mit Begrünungsanteil zu gestalten, insbesondere mit Rasenfugenpflaster und mit Rasengittersteinen.
Hinweis: Für Fahrgassen wird die Verwendung von Porenpflaster oder Dränasphalt empfohlen. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

2.2. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

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

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern (76)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer, wird abgerissen
- Vorhandene 10 kV-Freileitung, wird teilweise abgebaut
- Höhenlinien in m ü. NN (Einmessung durch Kreis Gütersloh)
- Zaunanlage

E. Sonstige Hinweise

1. Höhenentwicklung und Baugestaltung: Der Zweckverband empfiehlt im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeregelung Punkt B.2.3 (Überschreitung der Gebäudehöhe) eine frühzeitige Abstimmung und bietet eine städtebauliche Beratung an.

2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) 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 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.

4. Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.

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 Teilen des Objekts vorhanden sein.

6. Ökologische Belange:
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage für Brunnenwasser oder Regenwassernutzung ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, dem Zweckverband und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

F. Anlage zu Festsetzung B.1.2

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die im Plangebiet gemäß Festsetzung B.1.2, Absatz c.2, für Verkaufsstellen des Handwerks etc. ausgeschlossen sind bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Liste basiert auf Gliederung und Sortimentsbezeichnungen gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996, hier Anlage 1, Teile A und B (MBl.NW 1996 S. 922, siehe Begründung), die genannten Sortimente werden für die beteiligten Kommunen Borgholzhausen und Versmold mit angrenzenden Ortsteilen und Kernstädten ausdrücklich als zutreffend bestätigt:

Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby-/ Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

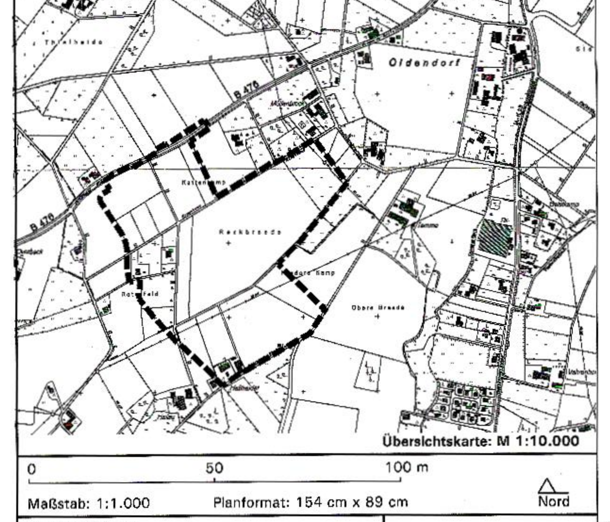
Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B: I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen
1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„Interkommunales Gewerbegebiet"



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m — Nord

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 154 cm x 89 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Juni 2005
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti

Stand: 13.06.2005