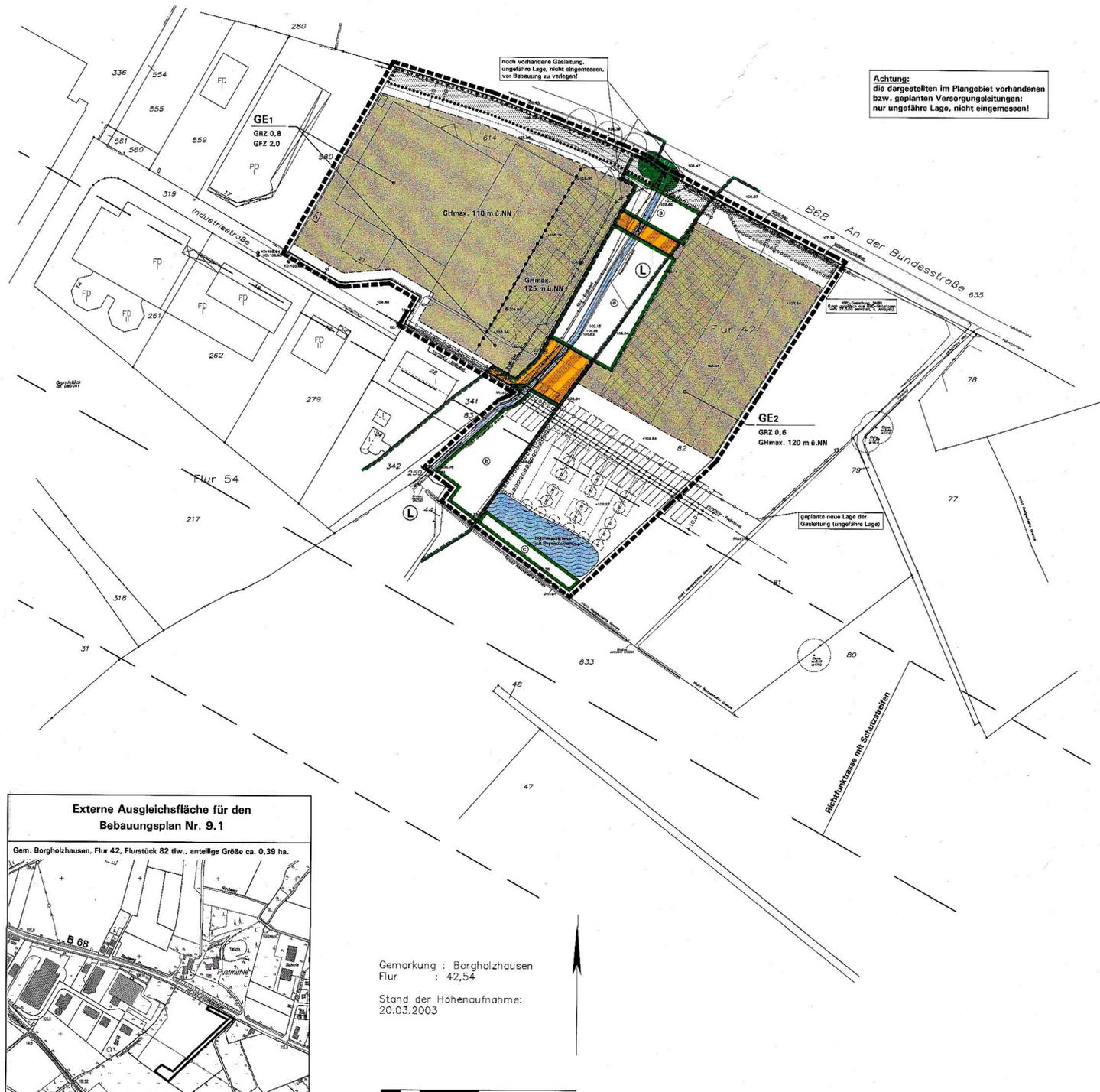


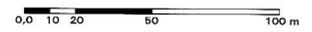
STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 9.1 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Erweiterung I"



Achtung:
die dargestellten im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsleitungen: nur ungefähre Lage, nicht eingemessen!



Gemarkung: Borgolzhausen
Flur: 42,54
Stand der Höhenaufnahme:
20.03.2003



| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| <p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgolzhausen am ... beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>im Auftrag des Rates der Stadt:</p> <p>Bürgermeister Ratmitglied</p> | <p>Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach Aufstellung öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>im Auftrag des Rates der Stadt:</p> <p>Bürgermeister Ratmitglied</p> | <p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ...</p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Plan Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>Bürgermeister Ratmitglied</p> | <p>Setzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Borgolzhausen gemäß § 10(1) BauGB am ... beschlossen.</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>im Auftrag des Rates der Stadt:</p> <p>Bürgermeister Ratmitglied</p> | <p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am ... bekanntgemacht worden.</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>Bürgermeister</p> | <p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 80 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen ist am ...</p> <p>Borgolzhausen, den ... 2003</p> <p>Bürgermeister</p> |
|--|---|---|---|---|---|

I. Ausfertigung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9.1 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Erweiterung I" überlegen im wesentlichen Teilbereich dieses Bebauungsplans mit Inkrafttreten der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Erweiterung I" alle unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften § 233(1) S.1, § 244(2) BauGB; 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); Planzonenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58); Landesbauordnung (BauO NRW) § 9 (4) BauGB i.V.m. § 66 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439); Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926); in der zur Zeit geltenden Fassung; Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

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

- Gewerbegebiete GE1/GE2 (§ 8 BauNVO)
- Im GE2 sind gem. § 1 Abs. 5.6.9 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsstätten (auch nicht als Ausnahme zulässig)
 - Schotterlagerräume
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind i.R.d. § 8 BauNVO:
 - Großhandelsbetriebe
 - 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 Verkaufsstelle dem Betrieb funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
 - Verkaufsstellen für Kraftwagen, Motorräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.) sind einschließl. größtmöglicher Verkaufs-/Ausstellungsfächen über d.2 hinaus allgemein zulässig.

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

- Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2,0
- Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN, z.B. 118 m ü. NN. Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schräglinie 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, durch sonstige betriebsbedingte Anlagen sowie Ausstellungsgerüste zugelassen werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild sind durch Anordnung, Vermeidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren.

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE1/2 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(6) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ggf. erforderliche Feuerwehreinrichtungen im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäß § 86 BauO NRW.

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

- Begrenzungsfläche von Verkehrsflächen
- private Verkehrsfläche, hier: Überführungen/Brücken über den Bachlauf im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Zwischen den Gebäuden können die Überführungen/Brücken seitlich umbaut und überbaut werden.
Hinweis: Eine Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet ist nach erforderlich. Die Befreiung ist mit Schreiben vom 11.11.2003 von der ULB lgf. mit Aufträgen in Aussicht gestellt worden. Die Erstellung erfolgt i.R. des Baugenehmigungsverfahrens anhand detaillierter Planungen. In der Befreiung sind u.a. Mindesthöhe und -breite der Brücken nach naturwissenschaftlichen Kriterien festzulegen (siehe Begründung Kap. 4.3.).
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:
Entlang der B 68 sind jegliche Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig. Soweit keine öffentliche Ein- und Ausfahrten vorhanden ist, sind wirksame lärmtechnische Einfriedungen 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) Nr. 25 BauGB vorzusehen (§ 8.5 und C.2.).

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

- Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen sind im GE1/GE2 zwischen der Straßenbegrenzungslinie der B 68 und der vorderen Baugrenze (bzw. in Verlängerung von dieser) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäß § 86 BauO NRW sowie erforderliche Feuerwehreinrichtungen.
- Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen sowie von Carports, Garagen, Nebenanlagen im Schutzstreifen der Freileitung: siehe 5. 7.2

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Entwicklungsziel: Schutz und Entwicklung der Bäche
Maßnahmen: naturnahe Gewässerentwicklung mit Bachaufwertungen, Strukturreicherungen mit Gehölzen
 - Entwicklungsziel: Schutz und Entwicklung der Bäche
Maßnahmen: naturnahe Gewässerentwicklung mit Bachaufwertungen, Erhalt des Grünlands mit extensiver Nutzung
 - Entwicklungsziel: Ortsrandgestaltung
Maßnahmen: Entwicklung mit strukturreichen Gehölzen wie Strauchhecken und Einzelbäumen etc., Entwicklung von Feuchtbiosphären am Wasserrand (Anlagen zur Versickerung sind zulässig)
- Hinweis: Pflanzenschemata etc. siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

- Heckenpflanzungen, mindestens 3-reihig: Pflanzung und fachgerechte Pflege ständortstypischer Gehölze als nicht geschürzte Baum- und Strauchhecke auf mindestens 75% der Länge der gekennzeichneten Fläche; mittlerer Pflanzabstand 1,0 m und 1,5 m zwischen den Reihen.
Hinweis: Pflanzenschemata etc. siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Heckenpflanzungen, 2-reihig

6.3 Erhalt von Bäumen, Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):

- Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern; abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen. Ggf. erforderliche Feuerwehreinrichtungen u.Ä. können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden.
- Erhalt von Bäumen (vgl. DIN-Norm 19820), natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen; Stammumfang für Ersatzpflanzungen mindestens 20 cm.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Wasserrflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), hier:
 - Pustmühlbach
 - Löschwasserbereich mit Regenrückhaltung
- Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB), hier:
 - überirdische Versorgungsleitung: 10/30 kV-Freileitung der RWE WVE Netzservice GmbH mit beidseitig 10 m Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens sind Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 23 (6) BauNVO sowie bauliche oder sonstige Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze. Weitere Ausnahmen können in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zugelassen werden. Der Leitungsbereich muss für Leitungsarbeiten o.Ä. jederzeit zugänglich bleiben. (siehe auch Festsetzung C. 6.2, Hinweis F.8)
 - unterirdische Versorgungsleitung: 10/30 kV-Erdkabel der RWE WVE Netzservice GmbH (nicht eingemessen/ungefähre Lage)
 - unterirdische Versorgungsleitung: 1 kV Erdkabel der RWE Netzservice GmbH (nicht eingemessen/ungefähre Lage, nicht überbaubar ggf. zu verlegen)
 - Informationskabel der RWE Netzservice GmbH (nicht eingemessen/ungefähre Lage)
 - Gasleitung der RWE Netzservice GmbH (Gas) (im Westen: nicht eingemessen/ungefähre Lage; im Osten geplante, ungefähre Lage nach Verlegung, Detailplanung und Abstimmung erforderlich)

Hinweis: Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche, hier:
 - Geh- und Fahrrecht beidseitig des Pustmühlbaches zugunsten der Gemeinde als Unterhaltungspflichtigen zur Unterhaltung des Bachlaufes. Die Zugänglichkeit des Pustmühlbaches muss – auch zwischen den privaten Verkehrsflächen – gewährleistet sein.
 - Leitungs-/Unterhaltungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers: - 10/30 kV-Freileitung: 10 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH (Bereich d. eingetragenen Schutzstreifens) - 10/30 kV-Erdkabel: 1,5 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH - Informationskabel: 1,5 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH - Gasleitung der RWE: 1,5 m je Seite für die RWE Netzservice GmbH (Gas)
 - Geh- Fahr- und Leuchtungsrecht zugunsten der Feuerwehr (Zufahrt zum Löschwasserbereich)

7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche, hier:

- Geh- und Fahrrecht beidseitig des Pustmühlbaches zugunsten der Gemeinde als Unterhaltungspflichtigen zur Unterhaltung des Bachlaufes. Die Zugänglichkeit des Pustmühlbaches muss – auch zwischen den privaten Verkehrsflächen – gewährleistet sein.
- Leitungs-/Unterhaltungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers: - 10/30 kV-Freileitung: 10 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH (Bereich d. eingetragenen Schutzstreifens) - 10/30 kV-Erdkabel: 1,5 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH - Informationskabel: 1,5 m je Seite für RWE WVE Netzservice GmbH - Gasleitung der RWE: 1,5 m je Seite für die RWE Netzservice GmbH (Gas)
- Geh- Fahr- und Leuchtungsrecht zugunsten der Feuerwehr (Zufahrt zum Löschwasserbereich)

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

7.6 Maßangaben in Meter, hier z.B. 10 m

- Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zu den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. auszuschließen sind. Als Ausgleichsflächen werden bereit gestellt (vgl. Landschaftspf. Fachbeitrag):
 - die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (siehe B.6.1 a, b und c) mit zusammen ca. 0,5 ha und
 - außerhalb des Bebauungsplans Nr. 9.1 die östlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche von ca. 0,4 ha des Flurstücks Nr. 82, Flur 42.

Diese werden dem GE1 und GE2 insgesamt zugerechnet.
- Höhe des Geländes (§ 9 (2) BauGB)
Nach der VDE 210 ist ein Mindestabstand zwischen der 10/30 kV-Freileitung und dem Gelände (zukünftige, fertiggestellte Höhe des Geländes) von 7 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand darf durch Geländeaufrichtungen etc. nicht unterschritten werden (Einsparungen etc. nur in Abstimmung mit der RWE).
Siehe Hinweise F.8 und F.9

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauNVO

- Fassadengliederung im GE2: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verstärke, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im GE1/GE2:

- Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig.
- Von Gebäudedecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
- Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 7 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 der B 68 nicht zu besorgen ist.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig (grel: 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.))
Hinweis: Gemäß § 9(6) FSÜG sind an der B 68 Werbeanlagen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig vgl. Festsetzung B.5.1; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen die der Zustimmung der Straßen-NRW. Bei Befreiung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungspflicht nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

- Stellplatzanlagen, ebenerdige Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 5 Stellplätze und Feuerwehreinrichtungen im GE1/GE2:
 - Begrünung der Anlage: für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein standortstypischer Laubbau wie Stieleiche, Feldahorn, Hanbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumreihen oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begründungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.
 - Feuerwehreinrichtungen, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Regen-entwässerung oder Schotterrasen o.Ä. zu gestalten.
- Einfriedigungen im GE1/GE2:
 - Einfriedigungen sind entlang der Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune an Stab- oder Holzpfeosten, als Stabgitterzäune oder heckentypisch an standortstypischen Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Diese sind nur heckentypisch mit standortstypischen Laubgehölzen, innerhalb oder grundstückstiefen hinter diesen Pflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedigungen (siehe oben) bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeauflauf zulässig.
 - Einfriedigungen im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind nur grundstückstief (d.h. auf der Innenseite zum Betrieb) zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauGB. Zu berücksichtigen sind die örtlichen Bauvorschriften an Ordnungswidrigkeiten § 8 der Baugeldvorschriften des § 84 BauGB und können entsprechend gehandelt werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- geplante Bebauung (Objektplanung) Wannenmacher + Möller, 07/2004
- vorgeschlagene Stellplatzgliederung und empfohlene Baumstandorte
- Höhepunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländeumkontur) (Einmessung: B. Johann auf der Heide, G. Möller, 04/2003)
- eingemessener Einzelbaum (auf der Heide, Möller, 04/2003)
- nach vorhandene Gliederung (nicht eingemessen/ungefähre Lage, vor Realisierung der Bebauung im GE1 zu verlegen)
- geplante Feuerwehreinrichtungen

E. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Landschaftsschutzgebiet
- Richtfrankstraße mit Schutzstreifen (ungefähre Lage, nicht eingemessen)

F. Hinweise

- Höhenentwicklung und Baugestaltung: Im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeregelung Punkt B.2.3 (Überschreitung der Gebäudehöhe) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen, diese bietet eine städtebauliche Beratung an.
- Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergehäuse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgelenkt werden.
- Bodenanreicherung: Werden kulturverträgliche Bodenflüsse entdeckt (Metalle, Tonerden, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalvorschriften die Entdeckung sofort dem Amt für Bodenkundliche Befunde, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/520250) anzuzeigen und die Entdeckungsorte 3 Werkzeuge 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.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Darüber hinaus besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 generell die Verpflichtung, Ansatzpunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bundesbehörde, Tel.: 05241/65-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

5. 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 strukturalter Begrünung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Der Einbau einer Bruchwasseranlage für die Regenwasserentlastung im Gewerbebereich ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen und der Stadt Borgolzhausen schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst weitgehend standortstypische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

8. Bombenbindungsregeln:

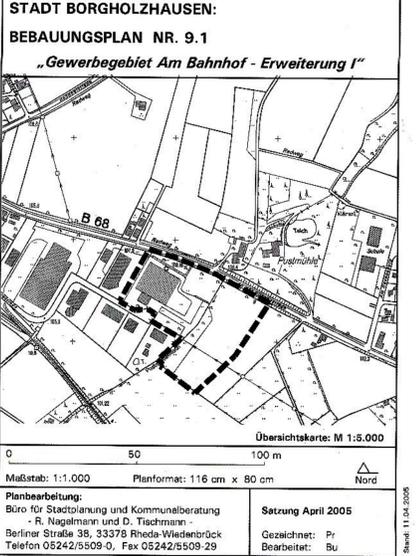
- Kampfmittelbindungen sind vollständig ausgeschlossen werden können, sollten Teilbauten mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten o.Ä. der Erdaustrich auf außergewöhnliche Verhältnisse hin und/oder werden verdächtige Gegenstände, außerordentliche Bodenverfärbungen und/oder Kampfmittelreste beobachtet, sind diese der örtlichen Ordnungsbehörde der Stadt Borgolzhausen unverzüglich anzuzeigen. Bei Kampfmittelresten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

7. Bauzustand: Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Windenergieanlagen sowie auch andere Vorhaben mit Bauhöhen über 100 m über Grund sind der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

8. 10/30 kV-Freileitung: Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der 10/30kV-Freileitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Die Zugänglichkeit zur Freileitung ist jederzeit zu gewährleisten. Der Einsatz von hochragenden Geräten innerhalb und im näheren Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit der RWE Netzservice GmbH. Gehölze und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten muss sich mit dem zuständigen Netzbetrieb in Halle abstimmen werden, damit nähere Angaben über die Lage der Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Anlagen getroffen werden können. Auf die einschlägigen Bestimmungen der Baubefugungsgesellschaft wird verwiesen. Es wird auf die Gefahren, die bei Bauarbeiten in der Nähe von aktiven Mittelspannungsleitungen bestehen, hingewiesen. Personelle Annäherung von lebenden Bauteilen, insbesondere von Krananlagen, Geiselen und dgl. an die spannungsführenden Anlagenteile bedeutet für die anwesenden Personen Lebensgefahr.

9. Beteiligung des RWE WVE Netzservice GmbH:

Die RWE WVE Netzservice GmbH ist im Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Verfahren, Anträgen o. Ä. die die Leitungen betreffen könnten, zu beteiligen.



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

Übersichtskarte: M 1:5.000
Maßstab: 1:1.000
Planformat: 116 cm x 80 cm
Setzung April 2005
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Bu