

- ### I. Erklärung der Planzeichen
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GE Gewerbegebiet gem. § 6 (1) BauNVO
 - 0,8 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - 8,0 Baumasenzahl gem. § 21 BauNVO
 - max. GH max. zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- 5,00 Bemaßung von Abständen
 - 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Grenze des bestehenden Bebauungsplanes
 - geplante Entwässerungsmulden

10. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit dem Bauantrag ein Freiflächen bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.
11. Auf den befestigten Wege-, Hof- und Stellplatzflächen ist durch Verwendung geeigneter Materialien die weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen ist zunächst den grundstücksbezogenen Zisternen und danach insbesondere über ein Muldensystem den öffentlichen Versickerungsbecken zuzuleiten. Diese sind durch ein Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht ein.
12. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen Wartepflichtigen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf Bevorrechtigung jedoch nicht verdecken.
13. Betriebe, die auf Lagerplätzen im Freien mit wassergefährdenden Stoffen oder Stoffen, die eine Gewässerunreinigung verursachen können, umgehen, sind ohne besondere Abwasservorbehandlung nicht zulässig.
- Davon können z.B. Betriebe folgender Branchen betroffen sein: Metall- oder verarbeitungsbetriebe, Abfallverwertung-, Schrottplätze, Wertstoff - Sortier- und / oder verarbeitungsbetriebe, Altablager-/ -sammelstätten, Kraftfahrzeug-Werkstätten, Tankstellen, Mineralölhandlungen bzw. -lager, Herstellung von Verarbeitung von chemischen Produkten, Baustofflager, Baustoffhandel, Baumternehmungen mit Lagerstätten, Holzverarbeitungsbetriebe und -lagerplätze, Speditionunternehmen, Verbrauchermärkte mit mehr als 100 Einstellplätzen und Betriebsparkplätze mit erheblichem Besucherverkehr.
14. Gem. § 23 (3) BauNVO ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5,00 m zulässig, sofern die Anpflanzungsfestsetzungen nicht betroffen sind.

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 3.443 Biotopwertpunkten.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die vorliegende Planung bedarf es des Nachweises von 3.443 Biotopwertpunkten. Das Ersatzgeld in Höhe von 5.079,90 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer "Ersatzgeld 61-20-2006S" auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

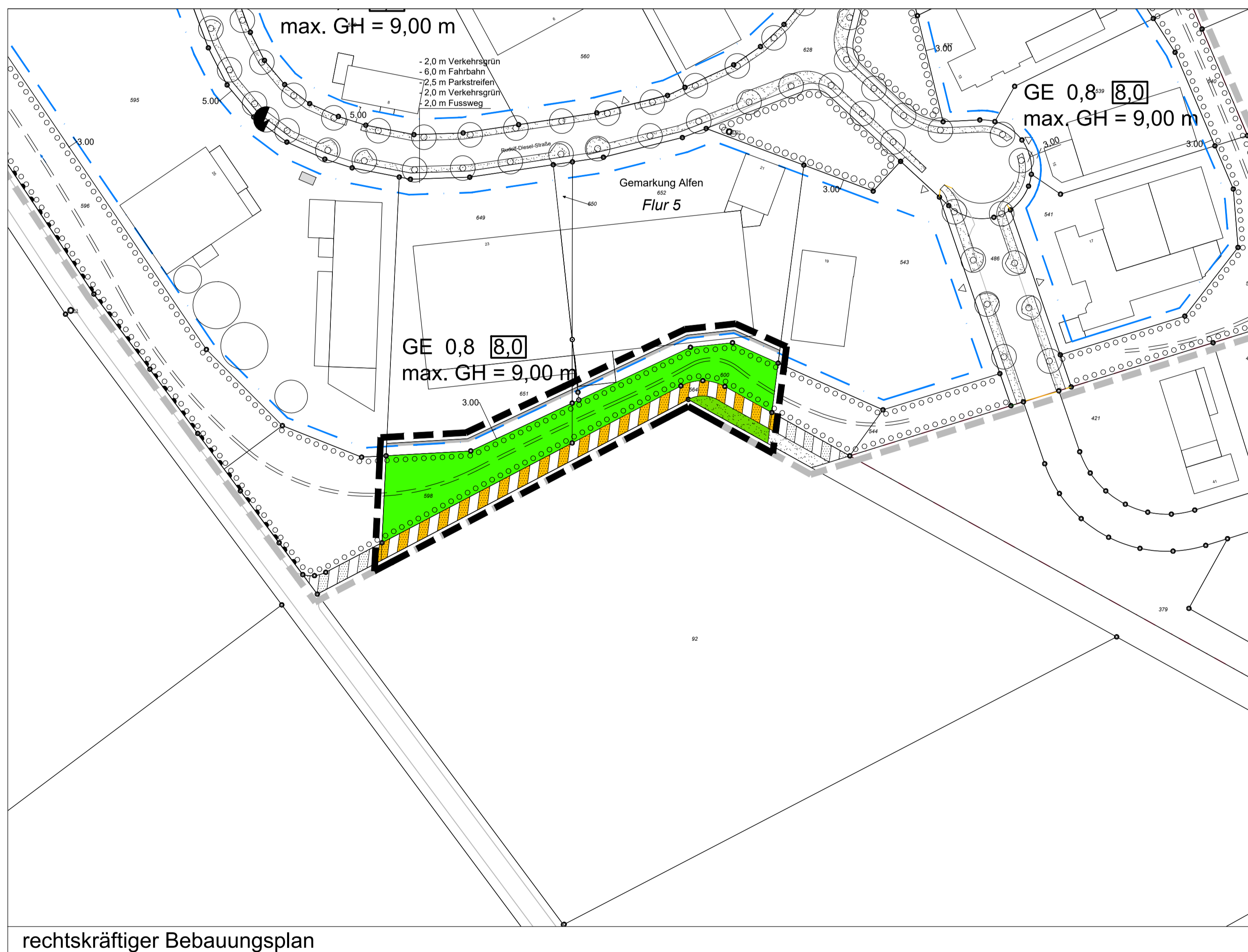
Sparkasse Paderborn-Deinold IBAN: DE26 4765 0130 0001 0340 81 BIC: WELA33XXX

Deutsche Bank AG IBAN: DE45 4727 0029 0521 2162 00 BIC: DEUT33472

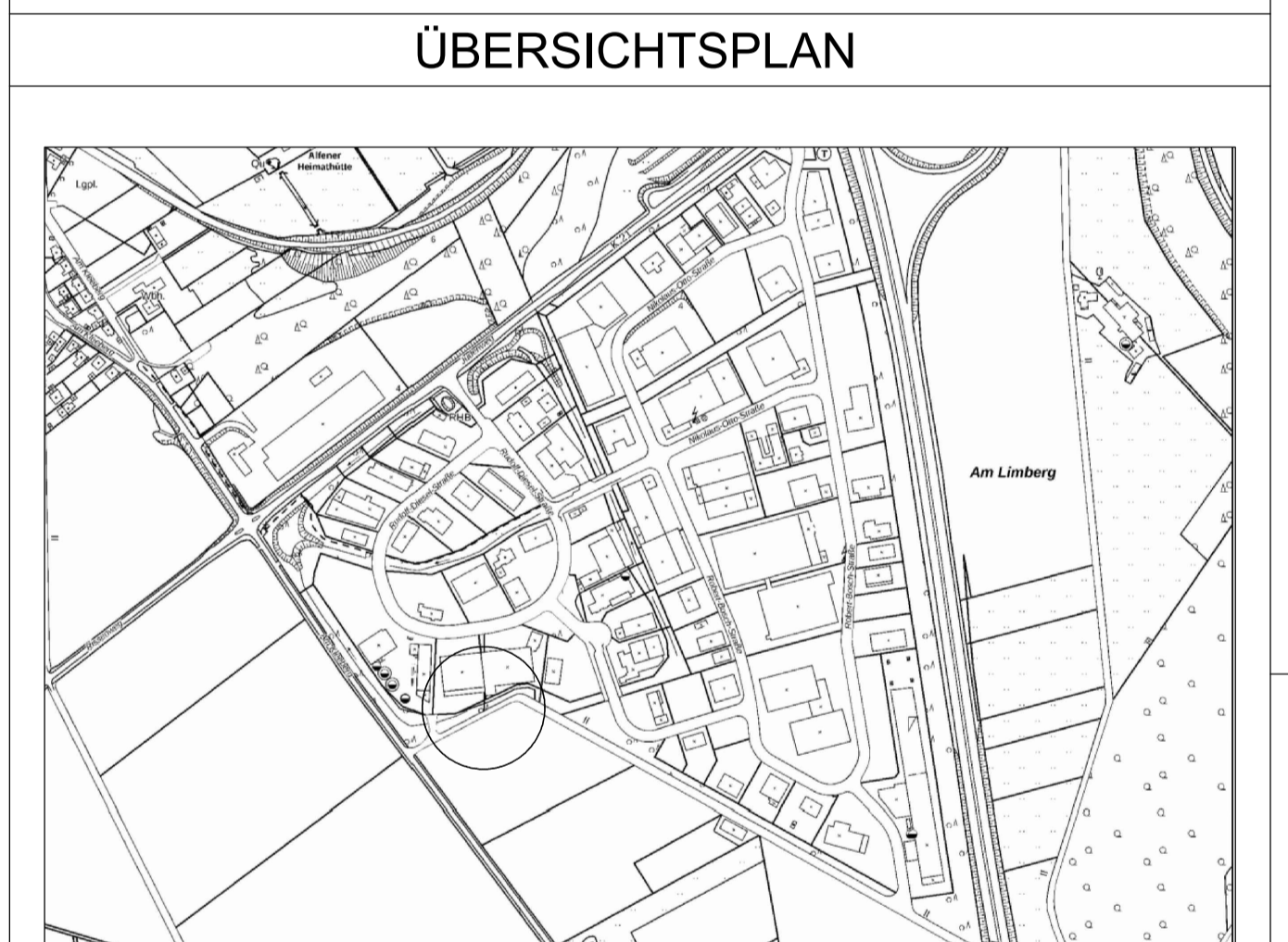
VerbundVolksbank OWL eG. IBAN: DE 89 4726 0121 8758 000 00 BIC: DGPEDE33XXX

- ### IV. Hinweise
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL - Archologie für Westfalen, Am Gemeindegelände 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39, Email: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
 - Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Paderborn zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbrücke. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter www.alois-info.de oder beim örtlichen Abfallentsorgungsbetrieb.
 - Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Borcheln als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder Außenhalb der Dienststellen (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.
 - Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 05251/308-808) unverzüglich zu informieren.

5. Änderung des Bebauungsplans



- ### II. Textl. Festsetzungen
- Im gesamten Plangebiet sind Handelsbetriebe mit innenstadtypischen Sortimenten ausgeschlossen. Dazu gehören z.B.:
 - Oberbekleidung, Wäsche, u. sonstige Textilien; Schuhe u. Lederwaren;
 - Spielwaren u. Sportartikel; Uhren, Schmuck, Optik- u. Fotoartikel;
 - Glaswaren und Porzellan; Musikartikel und Schallplatten;
 - Radios, HiFi - Geräte, Fernseher; Schreibwaren und Bücher;
 - Drogerieartikel und Arzneimittel; Großelektrogeräte;
 - Nahrungs- und Genussmittel
oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.
- Zulässig ist eine Kiosk - ähnliche Verkaufsstelle für die Nahversorgung mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm.
- Im Plangebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Auf den Grundstücken ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktions- bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zuzulassen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.
 - Die Baukörperhöhe beträgt max. 9,00 m; Bezugspunkt ist die talseitige, natürliche Geländeoberfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Silos, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten Arten zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden. Mindestens 75 % der Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu erstellen.
- Wenn ausnahmsweise die bestimmungsgemäße Nutzung von Grundstücken und Gebäuden eine Begrünung nicht zulässt, können die Erstellung flächenüberdeckender Rankgerüste, deren Begrünung oder andere Ausgleichsmaßnahmen verlangt werden. Die Begrünung von Flachdächern kann anteilig im Verhältnis 1 : 1 angerechnet werden.
- Je 100 qm der unbebauten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (mind. 12 cm StU) zu pflanzen.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe vom 3,00 m einzugrünen. Sie sind seitlich und im rückwärtigen Bereich mit einer freistehenden, zwei-reihigen Hecke einzuzufrieden bzw. vorzupflanzen.
- Für je 4 Kfz - Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (mind. 12 cm StU) zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mind. 4 qm aufweisen.
- Standplätze für Abfallbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen abzuschirmen.
- Lagerplätze sind zu den angrenzenden Grundstücken mit einer Hecke aus heimischen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen auch innerhalb des Lagerplatzes nach Möglichkeit Pflanzflächen angelegt werden.
- Reserveflächen und vorübergehend ungenutzte Grundstücksstelle sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z.B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden) zu begrünen.
- Mindestens 50 % der geschlossenen Außenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit nicht hygienische Erfordernisse bei bestimmten Gebäudenutzungen dem entgegenstehen. Als Pflanzfläche sind Beete von mind. 2 qm Größe anzulegen. Zu empfehlen sind folgende Pflanzarten: Waldrebe, Waldheckenkirsche und Wilder Wein).
 - Mindestens alle 12 m ist im Straßenbegleitgrün als alleertägige Bepflanzung ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (mind. 20 cm StU; Stammhöhe mind. 3,00 m; Baumhöhe mind. 4 qm) zu pflanzen. Gemäß Gründungsplan sind folgende Straßenbäume zu empfehlen: Spitzahorn, Bergahorn und Traubeneiche. Geringfügige Standortabweichungen entsprechend dem künftigen Ausbau sind zulässig. Die Grünflächen sind insbesondere mit den Pflanzarten Storchschnabel, Efeu, Brombeere, Himbeere, Bodendeckerrosen, Stephanandra und Schneebeere, zu begrünen.
9. Gemäß Gründungsplan sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, dem Verkehrsgrün bzw. den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Gehölze vorrangig zu verwenden:
1. Ordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche;
 2. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche; Großsträucher: Haselstrauch, Weide, Schwarzer Holunder, Weißdorn; Heckensträucher: Blutroter Hartweige, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose.
- Verbleibende Restflächen (Saumstreifen) sowie das Grabensystem und die Regenversickerungsbecken sind mit der Rasenmischung GFG - M 82 oder gleichwertig anzulegen.
- Die Flächen für die verkehrliche Anbindung in Erweiterungsfällen werden bis zur Nutzung als Sukzessionsflächen belassen.
- Die Grünsubstanzen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.



ÜBERSICHTSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN


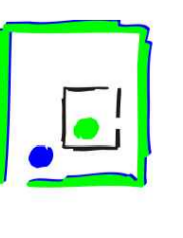
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planner-Zeichnungsnummer: 083-037-00-B4-01-00-00
Satzungsbeschluss	
Der Auftraggeber: Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln	 N W O S
Plotname: 083-037-00-B4-01-00-00.pdf Datum: 29.09.2020 Blattgröße: 110 x 177,875 Projektleiter: Ca. gez.: Va.	Auftraggeber: Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln Projekt: Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbepark Alfien" OT Alfien
Maßstab: 1:1.000	Planinhalt: 5. Änderung des B-Plans gem. § 13 BauGB
Interne Grundlagen-Nr.: 1) --- 2) --- 3) ---	
HOFFMANN & STAKEMEIER  INGENIEURE GMBH Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-0	

Verfahrensvermerke

HINWEIS In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann verzichtet werden.	KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. den i.A.	ÄNDERUNGSBESCHLUSS Die Änderung dieses Bebauungsplans ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Borcheln vom beschlossen worden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Borcheln, den	OFFENLEGUNG Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Borcheln, den	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Borcheln am als Satzung beschlossen worden. Borcheln, den	RECHTSVERBINDLICHKEIT Mit der Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Borcheln, den
	 Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister