

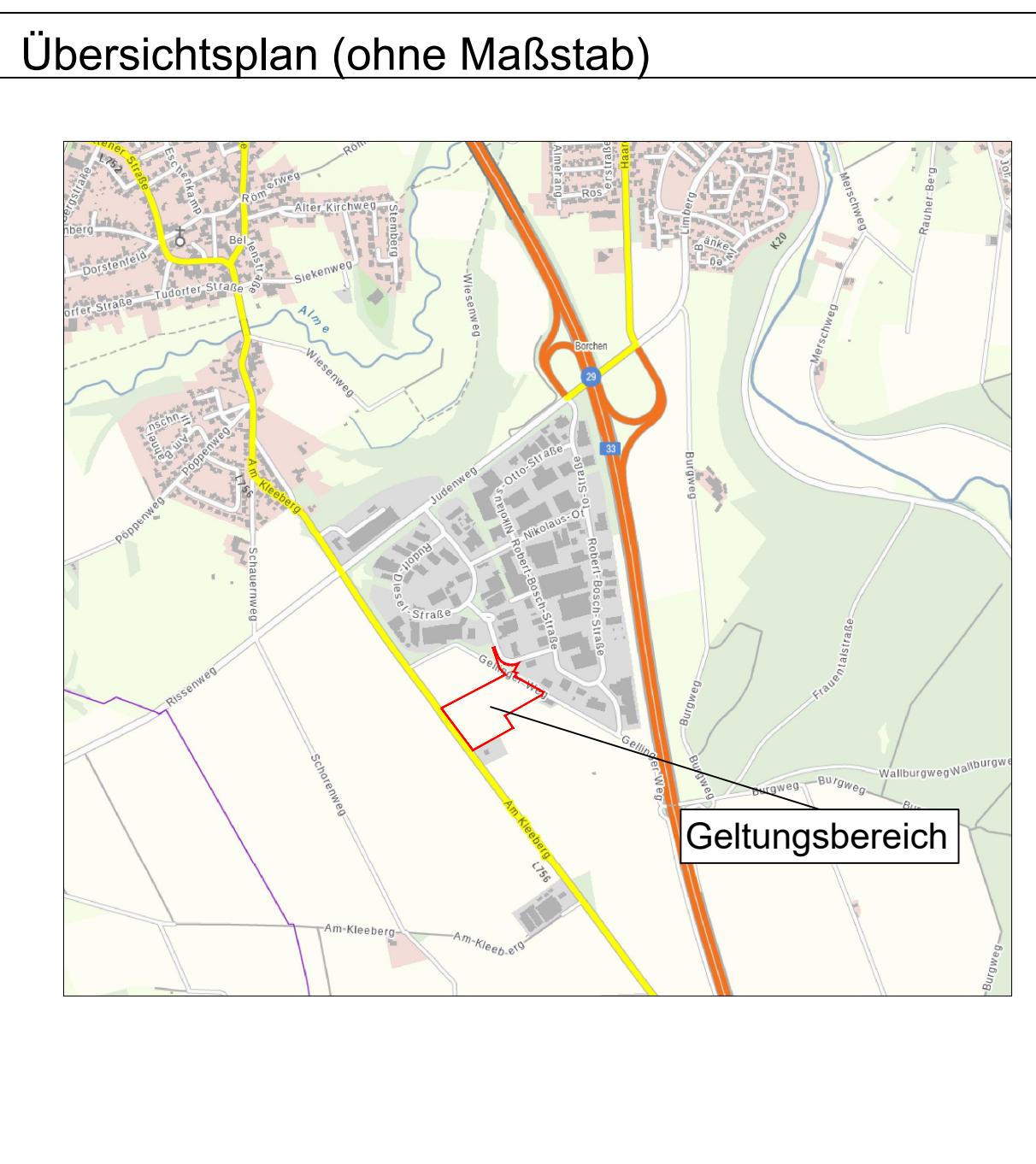


- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GI Industriegebiet, eingeschränkt gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4-9) BauNVO
- zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 3. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 200 qm Verkaufsfläche,
 ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Vergnügungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- nicht zulässig sind:
 1. Vergnügungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 Nr. 5 BauNVO
 a abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - - - - - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - - - - - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 - - - - - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - - - - - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - - - - - öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - - - - - private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - - - - - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 11)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - - - - - Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - - - - - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - - - - - Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 44

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 1. Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorh. Geländeoberfläche und dem höchsten über NN anstehenden Gebäudeteil (gemessen an der zum Gelände hin höchsten Gebäudeecke).
 Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Lüftungsanlagen, Kühlungen, Silos eine Höhe bis zu 25,00 m zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, sofern es sich um Hochbauten handelt. Lagerplätze, Stellflächen, Umfahrungen etc. sind zulässig.
 2. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken anzuordnen.
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 1. Auf der Fläche angrenzend zur Landstraße "Am Kleeberg" ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Als standortgerecht gelten die Gehölze der Artenliste 1. Die Gehölze sind im Dreiecksverband (1m x 1m x 1m) zu pflanzen.
 Artenliste 1
 Bäume:
 Spitzahorn Acer platanoides Winterlinde Tilia cordata
 Steileiche Quercus robur Eberesche Sorbus aucuparia
 Buche Fagus sylvatica# Vogelkirsche Prunus avium
 Esche Fraxinus excelsior Birke Betula pendula
 Feldahorn Acer campestre Bergahorn Avern pseudoplatanus
 Halnbuche Carpinus betulus Linde Tilia platyphyllos
 Sträucher:
 Hartriegel Cornus sanguinea Wasserschneeball Viburnum opulus
 Hasel Corylus avellana Hundsrose Rosa canina
 Weißdorn Crataegus monogyna Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum Holunder Sambucus nigra
 Schlehe Prunus spinosa
 2. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 Abweichend davon kann das berechnete Bepflanzungsmaß prozentual aufgeteilt werden. Von der rechnerisch ermittelten Anzahl an Laubbäumen sind mind. 50 % zu pflanzen, die restlichen 50 % können durch Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und / oder durch Kompensationszahlungen abgegolten werden.
- Nutzung solare Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik** gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
 1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses** gem. § 9 (1) Nr. 16 d BauGB
 1. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine Mulde zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind bzgl. ihrer Größe und Art nach ATV zu berechnen und vom Kreis Paderborn, Untere Wasserbehörde, genehmigen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Kanalisierung der umliegenden Bereiche sind die Versickerungsmulden aufzugeben und das anfallende Niederschlagswasser an die gemeindliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Den Zeitpunkt des Anschlusses- und Benutzungszwangs für das Niederschlagswasser bestimmt die Gemeinde Borcheln.

- ### V. Hinweise
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
3. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtlichen Ordnungsbehörden oder Polizei zu verständigen.
4. 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. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
6. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (mittels Zisternen) zurückzuführen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser (z.B. Garten- und /oder Toilettennutzung) verwendet werden. Die Nutzung einer Zisterne hat nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Verfahrensvermerke					
Die Planunterlagen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand:) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Paderborn, den Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformationen, Kataster und Vermessung i.A. Lfd. Kreisvermessungsdirektor	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Borcheln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfien" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Borcheln, den Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die vorgezogene Behördenbeteiligung hat vom bis stattgefunden. Borcheln, den Bürgermeister	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Borcheln am beschlossen. Borcheln, den Bürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Borcheln, den Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Borcheln hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Borcheln, den Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Borcheln aus. Borcheln, den Bürgermeister					
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der zurzeit geltenden Fassung. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zurzeit geltenden Fassung.					



- ### IV. Naturschutzrechtliche Bestimmungen
- Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von Biotopwertpunkten. Die Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen		Datum	Projektl. / gez.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----		Planer-Zeichnungsnummer: 083-042-00-B2-01-01-00	
Vorentwurf			
Der Auftraggeber : Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln			
Plotname 083-042-00-B2-01-01-00.pdf Datum 25.11.2022 Blattgröße L 78 x 110 (1:500) Projektileiter: Ca gez.: St.		Auftraggeber Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln Projekt Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfien"	
Maßstab 1: 1000 Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---		Planinhalt Vorentwurf	
 Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50			