



Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach Planzeichenverordnung PlanV 90, § 9 Baugesetzbuch [BauGB])

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch [BauGB])

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Der Erlass "Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsart)" kann bei der Stadt Borken, Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 BauNVO) Im Gewerbegebiet sind die folgenden aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des GE-Gebietes generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn der Einzelhandel in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb, einem sonstigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird, zudem sich der Geschossflächenanteil des Einzelhandelsbetriebs deutlich der Gesamtgeschossfläche unterordnet und wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Ortskerne zu erwarten sind.

GE	GRZ = Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,6
0,6	BMZ = Baumassenzahl (Dezimal im Rechteck), z.B. 7,0
7,0	OK = maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (Die Endausbauhöhen der Erschließungsfläche (gflr 1) sind bei der Stadt Borken, Fachbereich Tiefbau und Bauverwaltung, Im Piepershagen 17, 46325 Borken zu erfragen
OK 75,0m ü.NN	

Ausnahme (§ 31 Nr. 1 BauGB): Die maximale Gebäudehöhe darf für besondere, untergeordnete Bauteile (z.B. Überfahrt Aufzug) bis maximal 1,50 m überschritten werden. Diese Aufbauten müssen sich dem Gebäude deutlich unterordnen und einen Mindestabstand von 2,0 m zum Gebäudeabschluss (Attika o. ä.) aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine, Silos etc.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung, unterirdisch
- Lüftungsventil (nachrichtlich übernehmen) mit 2,0 m Freihalteradius

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzdichte: 1 Gehölz pro m²
- Pflanzarten:
 - 30 - 40 % Gehölze der Kategorie I
 - 20 - 30 % Gehölze der Kategorie II
 - 30 - 50 % Gehölze der Kategorie III
- Gehölzart I:
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Gehölzart II:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldhorn (Acer campestre)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Salweide (Salix caprea)
- Gehölzart III:
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Achswiede (Salix cinerea)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Chrysemwiede (Salix aurita)
 - Färbegrinster (Genista tinctoria)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Gewöhnlicher Schneebal (Viburnum opulus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)

Stellplatzbegrenzung
Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein hochstammiger Baum gemäß Auswahlhilfe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen.

Zur Verringerung von Aufheizeffekten sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes sowie zur Regenwassersammlung bzw. Minderung von Abflussspitzen werden festgesetzt:

- **Wasserdurchlässige Beläge**
PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.
- **Dachbegrenzung**
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substratbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Nicht begrünete Bereiche mit Dachlukken/-fenstern, Dachaufbauten etc. dürfen maximal 10% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen sind Dachflächen von Produktions- und/oder Lagerhallen, die für die Installation von solarenischen Anlagen (Photovoltaik und/oder Solarkollektoren) für Solarenergie genutzt werden.

Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Baufeldräumung, Baustelleneinrichtung und Beginn der Bauarbeiten
Die Baufeldräumung, die Baustelleneinrichtung und der Beginn der Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzzeit, d.h. im Zeitraum von September bis Februar, durchzuführen. Soll die Baufeldräumung innerhalb der Brutzzeit erfolgen, so ist durch vorlaufende Begrünungsmaßnahmen bzw. eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass keine aktiven Nester oder nicht flüchtige Jungvögel vorhanden sind. Falls aktive Nester oder nicht flüchtige Jungvögel nachgewiesen werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszusetzen.

Bodenabstand von Einfriedigungen
Einfriedigungen müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

Außenbeleuchtung
Zum Erhalt der von Dunkelräumen sind folgende Maßgaben und Hinweise zu beachten:
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 - 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 K (warmweiß)
- Verwendung geschlossener nach unten gerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (LUR 0%) und zur Seite
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere
- Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung von Mauern und Gebäuden
- Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis

Dunkelraum: Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Fassadenbeleuchtungen unzulässig. Beleuchtungen unterhalb von 30 cm über Bodeniveau sind zulässig. Eine Beleuchtung der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Gehölze ist zu unterlassen. Die Beleuchtungsstärke nahegelegener Beleuchtung muss unter 0,1 lx liegen.

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1, 6 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gflr2
Die mit "gflr2" gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsbetreiber (Wartung und Betrieb von Ferngas- und Ölleitungen sowie Glasfaserkabeln) zu belasten. Die jeweiligen Schutzanforderungen (siehe Anlagen der Begründung) sind zu beachten. Hochbauten, Bepflanzungen und Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Die Gestaltung der Oberfläche im Schutzstreifen der Rohrleitung muss Intensivmessungen zum Nachweis der Wirksamkeit des kathodischen Korrosionsschutzes ermöglichen.

lr
Die mit "lr" gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsbetreibers (Wartung und Betrieb einer Wasserleitung) zu belasten. Die Schutzanforderungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- geschützter Landschaftsbestandteil hier: „Obstbäume bei Hof Schulte-Bröring östlich Weseke“, Landschaftsplans Borken-Nord, Ziffer 2.4.93

Sonstige Darstellungen

- Bestand: Hauptgebäude Nebengebäude Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze
- Planung: parallel
- vorhandene Höhenpunkte in Metern über Normalnull z.B. OK KD RW = Oberkante Kanaldeckel Regenwasser 59,22 m ü.NN Überdeckung min. (z.B. 0,96 m) = Mindestabstand der Leitung unter natürliche Oberkante Gelände

Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauONW)

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Vorschriften, die Mindestfestsetzungen zu möglichen Werbeanlagen enthalten (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 bzw. § 10 BauO NRW). Dies soll eine „Verunstaltung“ bzw. „Überfrachtung“ des Gewerbegebietes mit Werbeanlagen verhindern.

Von dieser ergänzenden Festsetzung betroffen sind sämtliche Anlagen gemäß § 10 BauO NRW, auch Werbeanlagen, die gemäß § 10 BauO NRW angezeigt wären.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der jeweiligen Dachkante (Traufe, Ortgang) angebracht werden.
- Werbeanlagen an Sonderbauten, die die zulässige max. Gebäudehöhe überschreiten dürfen (z. B. Kamine, Siloanlagen u. ä.), sind nur zulässig, sofern eine Höhe von 10 m über Gelände nicht überschritten wird.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Elementhöhe von 10 m über Gelände zulässig.

Hinweise

Bodenfunde:
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Borken und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DöSchG).
1. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentenuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DöSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Militärisches Tieffluggebiet, Gebäudehöhen:
Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tag-Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75,00 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tag-Tieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75,00 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrtschritten in der Fassung vom 29.04.2007 erforderlich.
Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365,00 m Höhe ü. NN, ein Abschnitt des militärischen Nacht-Tiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt. Sofern in folgenden Bauvorhaben einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben jedoch Bauhöhen von 20,00 m über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind die entsprechenden Bauvorfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung zuzuleiten.

Baugrund/ Boden
Den Baugrund bilden humose Plaggenschichten über Grundmoränenablagerungen über verkarstungsfähigem Kalkmergel- und Mergelkalkstein (Turon / Kreide). Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz des Mutterbodens
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Verdichtung, Verwitterung und Vergrudung zu schützen. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenmasse in Mieten gemäß DIN 19515 zu lagern. Die Entferrnung des Oberbodens gemäß § 202 BauGB sollte in einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden. Zudem wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Anzeigepflicht der Bauvorhaben
Die Bauherren sind verpflichtet, die geplanten Baumaßnahmen bei der Nord-West Oelleitung GmbH, Kölkerhofweg 12, 45478 Mülheim an der Ruhr, anzuzeigen.

Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen
Innerhalb des Plangebietes ist mit betriebsbedingten landwirtschaftlichen Immissionen von Gerüchen und Stäuben zu rechnen. Diese sind im Außenbereich allgemein üblich und hinzunehmen.

Verfahrensübersicht
Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Stadt Borken aufgrund des Beschlusses vom von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
Fachabteilung Umwelt und Planung
i.A.

Die kartographische Darstellung des Zustandes von ...01.2026... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den
Kreis Borken - Der Landrat
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Borken am aufgestellt worden.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Am ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat im Zeitraum zwischen dem und dem stattgefunden.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Umwelt- und Planungsausschuss beschlossen worden.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 4a Abs. 3 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am als Sitzung beschlossen worden ist.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom veröffentlicht am im Amtsblatt der Stadt Borken.

Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnungsverordnung (BauVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW 2018 S. 411) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)
Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung.



Stadt Borken
Fachbereich Umwelt, Stadtplanung und Bauordnung



Bebauungsplan

WE 21 (Gewerbegebiet Bree)
1. Änderung & Erweiterung

Gemarkung: Weseke	Stand: § 3 (1), § 4 (1) BauGB
Flur: 12	
bearb.: 61.1/Win	Format: DIN A0
Datum: 25.03.2026	Mäßstab: 1:500
	Ausfertigung (von 2 Ausfertigungen)