

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanzV 90, § 9 Baugesetzbuch (BauGB))

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	

Die GE- und GI- Gebietsflächen werden gemäß Abstandserslass vom 6. Juni 2007 gegliedert. Die entsprechende Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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.

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten: Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sind im GE-Gebiet gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gliederung gemäß Leitfaden der SFK / TAA

Die GI- und GE-Gebietsflächen werden gemäß Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfälli-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-*Umsetzung* § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe *"Überwachung der Ansiedlung"* vom November 2010, von SFK und TAA verabschiedet, gegliedert. Weitere Erläuterungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Abstandsfläche F I (Abstand bis zu 200 m zur westlich gelegenen Wohnbebauung)

Auszuschließen sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1.500 m)
 - Phosgen (ON 15), Acrolein und Chlor und
 - der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
 - Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90%), Blausäure, HCN
 - der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
 - Oleum 65 % (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor und
 - der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)
 - Ethylenoxid, Acrylnitril, Chlorwasserstoff, Methanol (Brand), Propan (Explosion), Benzol (Brand), Ethylenoxid (Brand) und Methanol

der Stoffliste der Anhangs I der Störfälli-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannten Mengenschwellen der Spalte IV erreichen oder überschreiten. Dies gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfälli-Verordnung, die entsprechend ihrem physikalischen und toxischen Eigenschaften einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)		
 Baugebiet	 Vollgeschosses oder Oberkante Gebäude	II
 Grundflächenzahl	 Geschosflächenzahl	II
 Bauweise	 Baumassenzahl	0,7
	 Dachform	0,7
	 Dachneigung	0,8
	 Baumassenzahl, Dezimalzahl im Rechteck, z.B.	8,0

OK = maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull
Bezugspunkte beziehen sich hierbei jeweils auf die nächstgelegenen Höhenangaben.

Angaben zu den Höhen der endgültig festgestellten Straße erhalten Sie bei der Stadt Borken, Fachbereich Tiefbau und Bauverwaltung, Im Pieperstagen 17, 46325 Borken, Tel. 02861/939-0.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
 Baugrenze	 Einzel- und Doppelhäuser	
		

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
 Straßenverkehrsfläche	 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
		
	 Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.	

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)		
 Flächen für Versorgungsanlagen	 Abwasser	
	 Elektrizität (Trafo)	

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
 Leitung, unterirdisch	G = Hauptgasleitung W = Hauptwasserleitung 10 kV = 10-kV-Leitung	
 Leitung, oberirdisch		

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
 Grünflächen, öffentlich / privat		

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
 Wasserflächen	 Regenrückhaltung	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
 Flächen für Wald		

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
---	--

Artenschutzmaßnahmen

M1 (CEF-Maßnahme für Baumpeiper):

Es erfolgt eine buchtige und lockere Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen auf 7.250 m². Ein Wechsel von sonnigen und schattigen Buchten sowie Pflanzücken und kleineren Rohbodenbereichen sind vorzusehen. Die Fläche wird anschließend der Sukzession überlassen. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist vor Gehölzbeseitigungen / Baufeldräumun-gen im im Artenschutz-gutachten Kap. 8.4 mit A gekennzeichneten Bereich (Flurstücke 329, 331) zu prüfen, ggf. sind ergänzende Korrektur- oder Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

M2 (CEF-Maßnahme für Baumpeiper, Steinkauz): Es erfolgt die Anlage eines blütenreichen Stauden- und Krautsaumes auf 3.210 m². Die Wirksamkeit der Maßnahme ist vor Gehölzbeseitigungen / Baufeldräumungen im im Artenschutz-gutachten Kap. 8.4 mit A und B gekennzeichneten Bereich (Flurstücke 287, 325, 333, 329, 331, 455 und 458) zu prüfen, ggf. sind ergänzende Korrektur- oder Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

M3 (CEF-Maßnahme für Steinkauz): Es erfolgt eine Einsaat mit Regelsaat-gutmischung RSM 8.1 und Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten) auf 1.800 m² + 2.465 m². Als Pflege ist bevorzugt eine Beweidung, ansonsten eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes vorzusehen. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist vor Gehölzbeseitigungen / Baufeldräumun-gen im im Artenschutz-gutachten Kap. 8.4 mit B gekennzeichneten Bereich (Flurstücke 329, 325, 333, 455 und 458) zu prüfen, ggf. sind ergänzende Korrektur- oder Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

M4 (CEF-Maßnahme für Wasserfledermaus): Es erfolgt eine Pflanzung einer Waldrand begleitenden, mehrreihigen, dichten Hecke aus standortheimischen Gehölzen, im Norden und Osten in einem Streifen (ca. 250 m), im Westen parallel zur Coesfelder Straße in zwei Streifen (ca. 200 m) mit einem mittig 2,5 m breiten gehölzfreien Streifen. Die Anlage als Wallhecke ist zu favorisieren. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist vor Gehölzbeseitigungen / Baufeldräumun-gen im im Artenschutz-gutachten Kap. 8.4 mit C gekennzeichneten Bereich (Flurstücke 329, 331) zu prüfen, ggf. sind ergänzende Korrektur- oder Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

Vermiedungsmaßnahmen
Zur Minimierung der Lichtemissionen und ihrer Nebeneffekte sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kap. 6.1):

- Möglichst geringe Aufstellhöhen der Lichtquellen an den Straßenzügen zur Verringerung großräumiger Anlockeffekte

- Verwendung geschlossener Lampenkörper (kein Hitzetod von Insekten) mit gerichteter Anstrahlung der betreffenden Bereiche (Lichtbündelung). Keine Verwendung von Kugelleuchten oder nur zum Teil abgeschirmt Leuchten.

- Keine Beleuchtung angrenzender Flächen; dies gilt insbesondere für die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen.

- Verwendung von Leuchten mit einer geringen Anlockwirkung auf Insekten

- Weiter Lampenabstand und Abschalten aller nicht zwingend erforderlichen Straßenbeleuchtungen in den Nachtstunden.

- Ist eine Beleuchtung aus Gründen der Gefahrenabwehr (Einbruch etc.) erforderlich, so ist der Einsatz von Bewegungsmeldern vorzusehen.

Baufeldfreimachungen
Gehölzrodungen und Bodenbewegungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Ausnahmen sind möglich, wenn bei Inanspruchnahme einzelner Teilflächen durch vorherige fachliche Kontrolle eine Beeinträchtigung von Niststandorten ausgeschlossen werden kann.

Rodungen von potenziellen Fledermaus-Quartierbäumen sind im Oktober durchzuführen. Von der zeitlichen Vorgabe zur Baumfällung kann abgewichen werden, wenn:

- möglichst zeitnah vor der Rodung (etwa 10 Tage) und in der Aktivitätszeit der Fledermäuse eine Kontrolle der für Fledermäuse geeigneten Bäume durchgeführt wird, ob Fledermäuse vorkommen (z. B. Endoskopie, Ausflugkontrolle, Einflug mit Schwärmerverhalten)

- wenn besetzte Quartiere festgestellt oder nicht sicher ausgeschlossen werden können und die Bäume nicht zu erhalten sind: Nach dem Ausflug der Tiere sind Höhlen zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern; alternativ kann eine Reusenkonstruktion angebracht werden. Die anderen, nachweislich ungenutzten Höhlenbäume sind ebenfalls zu verschließen, um eine Besiedlung zwischen Kontrolltermin und Fälletermin zu vermeiden (Rodung dann außerhalb der Reproduktionszeit der Brut-vogel zwischen 30.9. und 1.3. möglich).

Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Lage geometrisch nicht eindeutig festgestellt)

 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	
	

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronentraubereich der zu erhalten festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und bis zur Bauabnahme, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Hierbei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der nachstehenden Pflanzenliste wird empfohlen.

In den gekennzeichneten Anpflanzungs-flächen dieses Änderungsbereiches sind je Kategorie mindestens zwei der neben-stehende Gehölzarten anzupflanzen.

Pflanzdichte I Gehölz pro m²

Pflanzarten:
30 - 40 % Gehölze der Kategorie I
20 - 30 % Gehölze der Kategorie II
30 - 50 % Gehölze der Kategorie III

Aussparungen für die Grundstückszu- und -abfahrten sowie für Ver- und Entsorgungs-leitungen sind zulässig.

Für betriebsbedingte Einsichtnahmen (z.B. Schaufenster) kann auf die Gehölzarten der Kategorie II und III zugunsten einer Rasen-fläche oder einer sonstigen Bepflanzung bis zu 70 cm Höhe verzichtet werden.

Zur Verringerung von Aufheizeffekten sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkeislaufes sowie zur Regenwasserrückhaltung 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.

- Dachbegrünung
In Gewerbe- und Industriegebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Dachfläche von > 100 m² mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Nicht begrünte Bereiche mit Dachlukken/-fenstern, Dachaufbauten etc. dürfen maximal 10% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen sind Dachflächen, die durch Installation von solareregetischen Anlagen (Photovoltaik und/ oder Solarkollektoren) für Solarenergie genutzt werden.

- In Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° der Garagen mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

- Ausgestaltung der unbauten Flächen
In Gewerbe- und Industriegebieten sind die Baugrundstücke zu mindestens 20% zu begrünen und zu bepflanzen. Im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze sind darauf anzurechnen. Falls aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.

Zum Erhalt und zur Förderung der Biologischen Vielfalt werden festgesetzt:

- Bodenabstand von Zäunen
In Wohngebieten müssen Zäune einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1, 6 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)		
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)		
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr = Gehrecht, fr = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht		

Sonstige Darstellungen

Bestand:	Planung:		
 Hauptgebäude		parallel	
 Nebengebäude		rechtwinklig	
 Gemarkungsgrenze			
 Flugrenze			
 Flurstückgrenze			
 Höhenpunkt			

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW)

Gilt nur für die GE- und die GI-Gebiete

- 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.

Gilt nur für das WA-Gebiet

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
 - Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.
 - Flachdach (FD) mit höchstens 8% Dachneigung.
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Dachgauben
 - Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
 - Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, maximal 50 % der jeweiligen Trauffläge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein. Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten maximal 40 % und an den Schmalseiten maximal 1/3 der jeweiligen Trauffläge betragen. Bei Satteldächern beträgt die maximale Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauffläge. Die Anordnung der Dachgauben bei Walim- und Zeltedächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) im Bereich der Straßenfront mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 1,00 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Trauffläge nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauffläge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,00 m nicht unterschreiten. Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
- Dacheinschnitte
 - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauffläge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauffläge betragen. Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Walim- und Zeltedächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 3.5)
- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
 - Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
 - Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für gelbeiständige, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
 - Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Drempelhöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Drempelhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.
- Zusammenhängende Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind nur mit einheitlicher Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung; max. 0,70 m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung; max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen (§ 69 BauO NRW)

- Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 3, 4 und 5 zugelassen werden.
- Im Bereich der Festsetzung "Satteldächer" können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite maximale zulässige Firsthöhe eines Satteldachs überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Ausnahmeweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern:
 - dieser Anteil bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 50% des Hauptgebäudes nicht überschreitet,
 - dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

Hinweise

Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Röntgenstraße ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet. Die in der Geruchsimmisions-Richtlinie festgeschriebene Grenze der Zumutbarkeit wird jedoch nicht überschritten.

Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Munster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Militärisches Tag- und Nachtieffluggebiet

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tag-Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tag-Tieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung erforderlich. Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365 m Höhe u. 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.

Kampfmittel

Es können Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich werden. Die örtliche Ordnungsbehörde ist im Rahmen von Bauanträgen zu beteiligen. Allgemein gilt: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Durchfinde beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampf- mittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Baugrund / Boden

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Absprache mit der Stadt Borken und der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig. Bei allen nachfolgenden bauseitlichen Verfahren ist die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Borken zu beteiligen. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist für die Teilflächen von einer Nutzungsänderung bzw. bei Baumaßnahmen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Schutz des Mutterbodens

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 201