

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

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
-----------	-----------------------------

Der Erfass "Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsriesen)" kann bei der Stadt Borken, Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, Zimmer C 367, 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.

**Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Aufnahme von Nutzungen erst dann zulässig, wenn der gemäß "Geruchstechnische Untersuchung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken" (aufgestellt: Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Stand: 13.10.2017) beschriebene Planzustand (keine Geruchsemissionen am Hof Kotten Buisen 33 (Gemarkung Weseke, Flur 12, Flurstück 46)) erreicht worden ist. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und kann bei der Stadt Borken, Fachabteilung Umwelt und Planung, im Piepershagen 17, 46325 Borken, innerhalb der Dienstzeiten eingesehen werden.

<b>GE</b>	GRZ = Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,6
<b>0,8</b>	BMZ = Baumassenzahl (Dezimal im Rechteck), z.B. 7,0
<b>7,0</b>	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
<b>OK 72,0m ü.NN</b>	

**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 Hauptwassererleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitung, unterirdisch
	Lüftungsventil (nachrichtlich übernehmen) mit 2,0 m Freihöhe Radius

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
--	--

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschichten**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen
--	----------------------------

**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 m <sup>2</sup>
	Pflanzarten: 30 - 40 % Gehölze der Kategorie I 20 - 30 % Gehölze der Kategorie II 30 - 50 % Gehölze der Kategorie III

<b>Gehölzart I:</b> Stieleiche (Quercus robur) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Winterlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Rotbuche (Fagus sylvatica)	<b>Gehölzart II:</b> Hainbuche (Carpinus betulus) Feldhorn (Acer campestre) Sandbirne (Betula pendula) Eberesche (Sorbus aucuparia) Salweide (Salix caprea)	<b>Gehölzart III:</b> Haselnuss (Corylus avellana) Roter Hartnagel (Cornus sanguinea) Faulbaum (Frangula alnus) Aschweide (Salix cinerea) Hundsrose (Rosa canina) Chrenschweide (Salix aurita) Färbergrünler (Genista tinctoria) Schlehe (Prunus spinosa) Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Weißdorn (Crataegus monogyna)
---	--	--

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

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
<b>gflr1</b>	Die mit "gflr1" gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie für die Grundstückseigentümer (Erschließung des Grundstückes) zu belasten.
<b>gflr2</b>	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 und Bepflanzungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Die Gestaltung der Oberfläche im Schutzbereich der Rohrvermittlung muss Intensivmessungen zum Nachweis der Wirksamkeit des katholischen Kamrassenschnittes ermöglichen.

**Sonstige Darstellungen**

Bestand:	Hauptgebäude	parallel
	Nebengebäude	
	Gemarkungsgrenze	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	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 § 39 BauO NRW)

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 Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss jedoch damit gerechnet werden, dass bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Turon) angetroffen werden. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**Baugrund/ Boden**  
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Verdichtung, Vermeidung und Vergeudung zu schützen. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Entfernung 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.

Den Baugrund bilden humose Plaggenschichten über Grundmoränenablagerungen über verkarstungsfähigem Kalkmergel- und Mergelkalkstein (Turon / Kreide). Aus ingenieurgeologischer Sicht empfiehlt der Geologische Dienst NRW, Krefeld, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

**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 dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 257,90 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 30 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung zu zuleiten.

**Anzeigepflicht der Bauvorhaben**

Die Bauherren sind verpflichtet, die geplanten Baumaßnahmen bei der Nord-West Oelleitung GmbH, Kolkerhofweg 12, 45478 Mühlheim an der Ruhr, anzuzeigen.

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

**Verfahrensbüro**

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 ... 1. Juli 2018 ... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den  
Kreiss 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 Satzung 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.

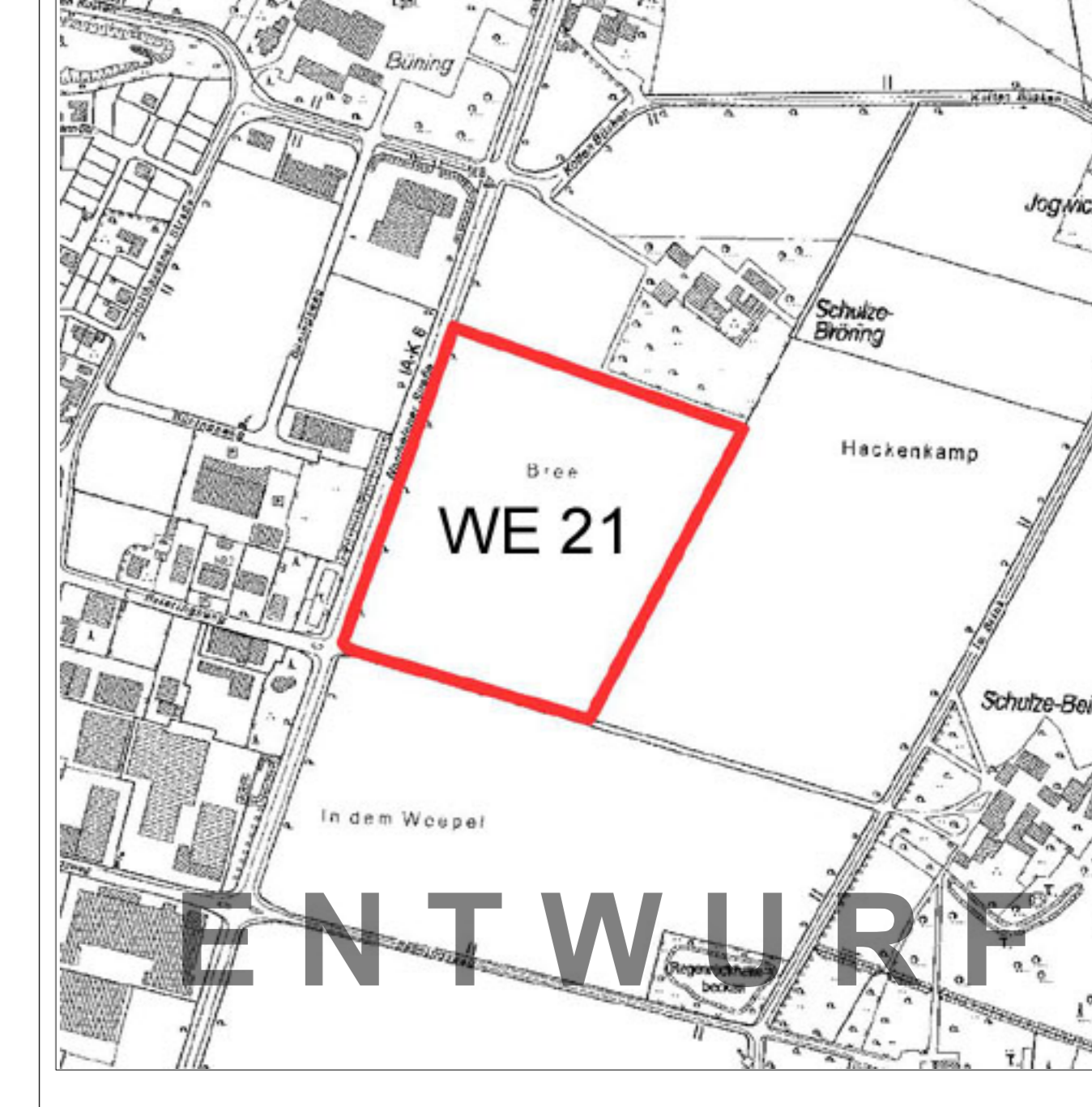
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung.

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)  
Bauleitplanung 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**  
Bebauungsplan  
WE 21 (Gewerbegebiet Bree)



Gemarkung: Weseke Flur: 12

Maßstab: 1:1.000 Gezeichnet: M. Hilvert  
Datum: 24. Januar 2019  
Ausfertigung (2 Ausfertigungen) Stand: §§ 3(2) u. 4(2) BauGB