Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

A. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird (WA) ein allgemeines Wohngebiet i. S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zur Art der baulichen Nutzung wird folgendes bestimmt und allgemein zugelassen:

- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind gem. § 1 Abs. (6), Ziff. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 aufgeführten Betriebe:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

B. Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Im Geltungsbereich sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

Die **GRZ** (Grundflächenzahl) ist auf 0,4 festgesetzt.

Die **GFZ** (Geschossflächenzahl) ist auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine max. zweigeschossige Bebauung zulässig.

Im Plangebiet wird die Firsthöhe bei Einzel- und Doppelhäusern auf max. 9,00 m ab OK.F.FB EG festgesetzt.

Im Plangebiet wird die max. Sockelhöhe ab OK. fertig ausgebauter Straße auf 0,50 m festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist die Mitte der Gebäudebreite an der Straßenfront.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen für Nebengebäude sind die Wandhöhen. Die max. Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

C. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang beträgt 2,00 m.

Dacheinschnitte dürfen je nach Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dacheinschnitte vom Ortgang beträgt 1,50 m.

Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 20 ° - 70 ° bei Hauptgebäuden und von 0° - 45 ° bei Nebengebäuden festgesetzt.

Dacheindeckungen
Zulässig sind:

- Dacheindeckungen mit Stehpfalz in Kupfer und Zink
- Dacheindeckungen mit Ziegeln in Ton und Beton sowie Schiefer Farbe: Grundton rot oder schwarz
- Dacheindeckung in Form von Extensiv- oder Intensivbegrünung

Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch eine max. 1,00 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Natursteln- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.

D. Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Auf Baugrundstücken sind für jede angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

E. Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung i.S. von § 9 Abs. 1a BauGB

Den mit dem Eingriff einhergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft stehen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Planungsgrenzen gegenüber. Folgende Flächen sind zum Ausgleich vorgesehen:

- Baumscheiben innerhalb der Verkehrsflächen, insgesamt 37 Stück mit einer Fläche von jeweils mindestens 6,25 m²,
- Private Grünflächen innerhalb des Wohnbaugebietes mit Anteil an der Gesamtwohnbaufläche von 60 %.
- Spielplatz mit einer Fläche von 1.054 m²,
- Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses (RRB mit 1.938 m²),
- Flächen zur landschaftlichen Einbindung an der nördlichen Plangebietsgrenze zur L. 763, Breite bis max. 21 m, sowie an der östlichen Plangebietsgrenze, Breite durchgehend 8 m. Der Umfang dieser Flächen beträgt insgesamt 8.217 m².
- Pflanzung von großkronigen Bäumen an den innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehenen Standorten sowie auf dem Spielplatz, insgesamt 45 Stück. Die Bäume werden in der Qualität H, 3xv, 14 - 16, gepflanzt und sind dauerhaft zu unterhalten. Es sollen heimische Baumarten verwendet werden.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen werden folgenden Bereichen zugeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 BauGB festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die durch den Bau der öffentlichen Planstraßen und des Fußweges und den damit bewirkten Eingriff in Natur und Landschaft betroffen sind.
- Privaten Grundstücksflächen, mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung.

Da die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen verzichtet worden ist, sind die eingezeichneten Standorte für die Bäume nicht bindend. Bindend hingegen sind die eingezeichneten Bäume zahlenmäßig.

Die als Spielplatz gekennzeichnete Grünfläche wird – vor allem im Randbereich – als extensiv zu pflegende Wiese angelegt. Ausgenommen sind die Aufstellflächen als Spielgeräte. Der Spielplatz wird durch die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Pflanzmaßnahmen gestaltet.

Der Ersatz für den innerhalb der Plangrenzen nicht zu erzielenden Ausgleich wird extern in der Gemarkung Borgentreich, auf dem Grundstück Flur 31, Flurstück 277, durch Anlegen einer Obstwiese erbracht.

F. Grünordnung

Der Grünordnungsplan vom 26.03.2003 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und tritt mit diesem in Kraft. Dem Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt.

G. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

- Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer, Erker, Balkone, Wintergärten sind bis zu 1,00 m über die Baugrenze zulässig.
- Abfallbehälter und Abfallschränke sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der angrenzenden Straßen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es wird empfohlen, die Abfallbehälter mit Palisaden oder Begrünung einzufassen.

H. Immissionen

Maßnahmen zum Schallschutz

- Der Orientierungswert gem. DIN 18005 von 45 dB(A) soll nachts nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur im geringen Umfang möglich. Bei Überschreitung dieses Orientierungswertes soll passiver Lärmschutz nach DIN 4190 **„Schallschutz im Hochbau"** erfolgen. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 **„Schallschutz im Hochbau"** in der jeweils gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan liegt das schalltechnische Gutachten vom 14.02.2003 des Akustikbüros Göttingen **(Nr. 03402)** zu Grunde.

Hinweise

Öffentliche Verkehrsfläche

- Auf die zeichnerische Darstellung der inneren Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die Gestaltung und Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstreifen, Fußwege, Stellflächen, Pflanzbeete o.ä. bleibt einem später aufzustellenden Ausbauplan (Detailplan) vorbehalten. Dieser Plan wird mit den zuständigen Behörden sowie den jeweiligen Anliegern abgestimmt.
- Die Gesamtstraßenbreite im Plangebiet beträgt 6,50 m. Davon sind ca. 4,50 m asphaltiert. Die linke und rechte Seite je 1,00 m Breite werden mit wasserdurchlässigen Betonsteinen gepflastert.
- Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
- Im Bereich des Geltungsbereiches lt. B-Plan ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Große wird gemäß der geplanten Bebauung nachgewiesen. Die Gestaltung des Spielplatzes mit Spielgeräten wird mit der Stadt und den Anliegern abgesprochen.

- „Im Bebauungsplangebiet können landwirtschaftstypische Geruchseinwirkungen auftreten, die von Art, Ausmaß und Dauer jedoch zumutbar sind und das in Wohngebieten zulässige Maß nach heutigen Erkenntnissen (Stand der Technik) nicht überschreiten werden.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen wird.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Nach Auswertung von Luftbildern ist der nördliche Bereich des Plangebietes vermutlich bombardiert worden. Daher ist eine systematische Überprüfung dieser Flächen erforderlich. Des weiteren sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

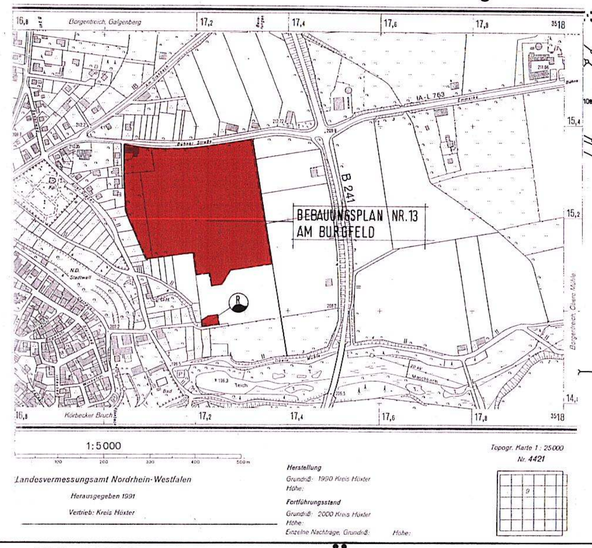
- Für das auf den Dächern der Gebäude anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken eine Rückhaltung in Zisternen erfolgen. Der Anschluss- und Benutzungszwang nach der Entwässerungssatzung der Stadt bleibt hiervon unberührt.
- Bei der Gestaltung der einzelnen Hausgrundstücke sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
- Zur besseren Einbindung in die Landschaft wäre es wünschenswert alle Gebäude zu begrünen.
- Zur Außenbeleuchtung sowie zur Straßenbeleuchtung sollen Natriumdampf-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Damit wird das Anlockungspotential für Nachtinsekten stark reduziert.

Bei dem Bau der Gebäude sollten nachfolgende Punkte berücksichtigt werden:

- Bei der Planung der Häuser sollte der Architekt die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigen.
- Die Häuser sollten nach dem Niedrig-Energie-Standard gebaut werden.
- Beim Bau der Häuser sollte auf die Verwendung von gesundheitlich bedenklichen Materialien verzichtet werden und auf umweltverträgliche Baumaterialien geachtet werden.

Medien

- Das Plangebiet wird mit Gas durch das RWE versorgt.
- Frischwasser und Strom wird von den Stadtwerken Borgentreich zur Verfügung gestellt.
- Die Telefonversorgung ist sichergestellt.



DEUTSCHE GRUNDKARTE
M. 1:5000
3516 Rechts 5714 Hoch
Borgentreich

3516 Rechts 5714 Hoch
Borgentreich 4421/9

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
WA O I-II ALLGEMEINES WOHNGEBIET	Z		GRZ	GFZ	BMZ	
	—	II	0.4	0.8	—	OFFEN S. TEXTLICHE FESTSETZUNG ED

BAUGESTALTUNG

HAUPTGEBÄUDE HÖHE	NEBENGEBÄUDE HÖHE	SOCKEL	HAUPTGEBÄUDE DACHNEIGUNG	NEBENGEBÄUDE DACHNEIGUNG	DACHAUFBAUTEN
9.00	3.00	0.50	20 - 70 °	0 - 45 °	S. TEXTLICHE FESTSETZUNG

FIRSTSTELLUNG UND DACHFORMEN

- UNVERBINDLICHE BAUKÖRPER MIT UNVERBINDLICHER FIRSTRICHTUNG
- GARAGEN: UNVERBINDLICHE BAUKÖRPERANGABE
- BD BELIEBIGE DACHFORM

LINIEN UND FLÄCHEN

- PLANGEBIETSGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- R REGENRÜCKHALTE BECKEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB)
- VORHANDENER BAUM
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- SICHTDREICKE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN DIE INNERHALB DIESER SICHTDREIECKE LIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON GEGENSTÄNDEN BAULICHEN ANLAGEN UND BEWUCHS VON 0.70 M BIS 2.50 M HÖHE BEZOGEN AUF FAHRBAHNOBERFLÄCHE, STÄNDIG FREIZUHALTEN. SICHTBEHINDERTES GELÄNDE IST GEGEBENFALLS ABZUTRAGEN
- KINDERSPIEL PLATZ S. TEXTLICHE FESTLEGUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG VORKEHRUNGEN ZU SCHALLSCHUTZ IM SINNE BIMSCHG S. TEXTLICHE FESTSETZUNG

ERLÄUTERUGEN

- GEMEINDEGRENZEN
- GEMARKUNGSGRENZEN
- FLURGRENZEN
- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZPUNKT
- GEPLANTE EIGENTUMSGRENZEN UNVERBINDLICH
- 211 HÖHENLINIEN
- 212.00 HÖHENPUNKT
- BÖSCHUNG
- STRASSENACHSE
- SONST. MESSUNGSLINIE
- REGENWASSER KANAL
- SCHMUTZWASSERKANAL
- KANALKONTROLLSCHACHT

VORHANDENE GEBÄUDE UND GESCHOSSZAHL

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS GEBÄUDE ODER GARAGEN

ERGÄNZENDE PLANZEI.

- WEITERGEHENDE AUSFÜHRUNG ZU DEN GRÜNFLÄCHEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN VOM 26.03.2003 ZUENTNEHMEN

GRÖSSE DES PLANGEBIETES **7.28 ha**

ENTWURFSBEARBEITUNG: 20.03.2003 / 07.07.2003
ENTWICKLUNG U. VERMARKTUNGS GESELLSCHAFT GMBH & CO KG
EMMERKERTORSTR. 8 34434 BORGENTREICH
TEL. 02224-9897761 FAX. 02224-980691
GESCHÄFTSFÜHRUNG M.T. WENNIGES
PLANER: EVG DIPL.ING. JOHANNES OLDENBURGER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG
KATASTERSTAND 20.03.2003
WARBURG, DEN 21.07.2003
Dipl.-Ing. Reinhard Brenke Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
DIPL. ING. REINHARD BRENKE - ö.b.V.I. -

DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG IST DURCH DIE EINGETRAGENEN MASSE UND MASSTAB DER KARTE MIT GENÜGENDER GENAUIGKEIT GEOMETRISCH FESTGELEGT. SOWEIT KEINE MAS E EINGETRAGEN SIND, SIND DIESE DER GRAPHISCHEN DARSTELLUNG ZU ENTNEHMEN
WARBURG, DEN 21.07.2003
Dipl.-Ing. Reinhard Brenke Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
DIPL. ING. REINHARD BRENKE - ö.b.V.I. -

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH BESCHLÜSSE DES BAUAUSSCHUSSES VOM 16.07.2002 SOWIE DES RATES DER STADT BORGENTREICH VOM 15.07.2003 AUFGESTELLT WORDEN
BORGENTREICH DEN 22. Juli 2003
BÜRGERMEISTER BERNHARD TEMME

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 04.08.2003 BIS 16.08.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
BORGENTREICH, DEN 25. Aug. 2003
BÜRGERMEISTER BERNHARD TEMME

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM § 10 BAUGB. VOM RAT DER STADT AM 23.09.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
BORGENTREICH, DEN 29. Sep. 2003
BÜRGERMEISTER BERNHARD TEMME

~~DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB AM ..... GENEMIGT. SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD VOM ..... AZ.:~~
~~DETMOLD, DEN .....~~
~~BEZIERKSREGIERUNG DETMOLD~~
~~I.A. .....~~

GEM. § 10 ABS. 3 BAUGESETZBUCH IST DER SATZUNG BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER HINWEIS WO UND WANN DER BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN KANN, AM 17.10.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BORGENTREICH DEN 20.10.2003
BÜRGERMEISTER BERNHARD TEMME

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER AUSFERTIGUNG MIT DEM OFFENLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT
BORGENTREICH DEN 20.10.2003
BÜRGERMEISTER BERNHARD TEMME

KREIS HÖXTER
STADT BORGENTREICH
ORTSCHAFT BORGENTREICH
GEMARKUNG BORGENTREICH FLUR 31

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 AM BURGFELD

M. 1:1000

3. AUSFERTIGUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 der **Gemeindeordnung** für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
Hauptsatzung (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 66 der **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ( ) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).