

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

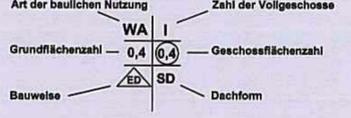
15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firststellung und Dachform

- unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfächtrichtung
- Garage, unverbindliche Baukörperangabe
- SD Satteldach

Erklärung der Nutzungsschablone:



Höxter, den 14.10.2003
Der Landrat
Im Auftrag: *Nickel Gyl*

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Die Vollständigkeit der Gebäudedarstellung ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung.

Katasterstand: Okt. 2003 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
Höxter, den
Der Landrat
Im Auftrag: *Linky*

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Höxter, den
Der Landrat
Im Auftrag: *Linky*

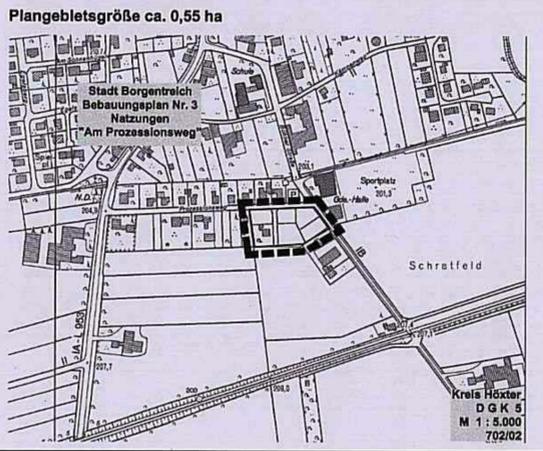
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Borgentreich vom 30.04.2002 aufgestellt worden.
Borgentreich, den 17. Okt. 2003
Der Bürgermeister
B. K.

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2003 bis 23.11.2003 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Borgentreich, den 28. Nov. 2003
Der Bürgermeister
B. K.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Borgentreich am 16.12.2003 als Satzung beschlossen worden.
Borgentreich, den 17. Dez. 2003
Der Bürgermeister
B. K.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 22.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Borgentreich, den 25. Okt. 2004
Der Bürgermeister
B. K.

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.
Höxter, den 25.11.2004
Der Landrat
Im Auftrag: *Nickel Gyl*



Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

- Im Allgemeinen Wohngebiete WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zugelassen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe und
 - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen für das Hauptgebäude max. 4,0 m und für die Nebengebäude max. 3,0 m betragen. 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 an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

- 3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebel vom Ortsgang beträgt 2 m.
- 6. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 36° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.
- 7. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,30 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.
- 8. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
- 9. Für die Dachdeckung sind entweder nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- 10. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbäumchen oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Sonstiges

- 11. Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich.

Hinweise

- 1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Borgentreich später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- 2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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 kann.
- 3. 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. Das weitere 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.
- 4. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Geruchsneinwirkungen aus der umliegenden Landwirtschaft auftreten, die das in Wohngebieten übliche Maß überschreiten. Das zukünftige Wohngebiet kann in dieser Hinsicht als „vorbelastet“ bezeichnet werden.

Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- geplante Eigentumsgränze unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Böschungen
- Straßenachse
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage

Rechtsgrundlagen

§ 7 der **Gemeindeordnung** für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2000 (GV NRW S. 245)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 29.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1982 (BGBl. I S. 426) 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. 488, 479).
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 285), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 438)

KREIS HÖXTER

STADT BORGENTREICH
Ortschaft Natungen
Gemarkung Natungen Flur 5

Bebauungsplan Nr. 3
„Am Prozessionsweg“

3. Ausfertigung **M 1 : 1000**