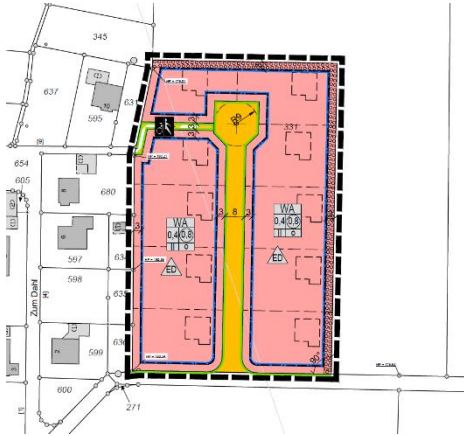




Orgelstadt Borgentreich

Kreis Höxter

Stadtbezirk Lütgeneder

Bebauungsplan Nr. 4

„Am Sportplatz“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise
mit Umweltbericht**

Stand März 2025

frühzeitige Behördenbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials.....	6
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	8
5.4 Denkmalschutz	8
5.5 Verkehrserschließung	9
5.6 Versorgung	9
5.7 Abwasserentsorgung	9
5.8 Vorbeugender Brandschutz	9
6. Durchführung	9
Teil B	11
Textliche Festsetzungen	11
Hinweise	12
Auszug aus dem Bebauungsplan	12

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Rahmen der Beratungen zur Aufstellung des Regionalplanes 2035 wurden auch die Bedarfe an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtbezirken betrachtet und bewertet.

In der Kernstadt der Orgelstadt Borgentreich, aber auch in den Stadtbezirken bestehen auf Grund der Nachfragen von Bauwilligen massive Probleme, um geeigneten Wohnraum und / oder bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Auch das regelmäßig fortgeschriebene Leerstandskonzept bietet hier nur noch stark begrenzte Lösungsansätze. Ferner kann nach entsprechender Recherche der Wohnbauflächenbedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden.

Es stehen in allen Stadtbezirken nur noch wenige, oder gar keine Bauplätze mehr zur Verfügung, so dass hier die Orgelstadt gefordert ist und ihrer Aufgabe nachkommt, entsprechende Wohnbauflächen bereitzustellen.

Mit der geplanten Neuausweisung von weiteren Baugrundstücken im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Niederes Feld“ im Stadtbezirk Lütgeneder reagiert die Orgelstadt Borgentreich auf die schon seit geraumer Zeit immer wieder vorgetragenen Nachfragen nach Wohnbauland mit Nebenanlagen im Stadtbezirk Lütgeneder und sichert somit ein entsprechendes Angebot zur Eigenentwicklung der Ortschaft (es gibt bereits 9 Bewerber).

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung durch die Neuausweisung im Rahmen einer Bauleitplanung für das Grundstück in der Flur 3, Flurstück 331 tlw., mit einer Größe von ca. 10.000 m² zur bereits bestehenden Bebauung gesehen.

Der Orgelstadt ist sehr daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge zu tragen. Nach der bauleitplanerischen Umsetzung wird davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) der kurz- bis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf zur Eigenentwicklung gedeckt werden könnte.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederes Feld“ steht kein städt. Grundstück mehr für den Verkauf zur Verfügung (ein unbebautes Grundstück befindet sich in privater Hand).

Auf Grund des Mangels an Wohnraum sind mittlerweile alle verfügbaren Flächenreserven im Innenbereich, die für eine Lückenbebauung zur Verfügung standen und deren Eigentümer bereit waren, ihre Grundstücke oder Teile ihrer Grundstücke zu veräußern, bebaut.

Es befinden sich noch Wohnbauflächenreserven in der Ortslage von Lütgeneder, die jedoch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, da sich diese im Privatbesitz befinden. Die Gemeinde kann auf keine Flächenreserven im Siedlungsbereich mehr zurückgreifen.

Im Bereich der Gemeindehalle in der Flur 5, Flurstück 290 und 291, befinden sich noch zwei Baugrundstücke im Bereich des Beb.-Planes Nr. 1. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Gemeindehalle und dem Feuerwehrgerätehaus sind diese nur schwer vermittelbar. Ferner nutzt die Löschgruppe die Grundstücke als Übungsfläche und bei Einsätzen als Parkfläche. Der Stadtbezirk Lütgeneder ist noch landwirtschaftlich geprägt. Durch privilegiertes Bauen nach §§ 35 Abs. 1,1 und 201 BauGB im Außenbereich kann sich der Ort auch unter Berücksichtigung von zu erwartenden Geruchsmissionen nur noch in dem vorgesehenen Bereich entwickeln.

Private Baulücken, Gärten im Bereich des Friedhofes, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt vorenthalten und nicht zur Verfügung gestellt. Nach vielen Gesprächen zwischen der Verwaltung und den Grundstückseigentümern ist davon auszugehen, dass diese auch in den nächsten Jahren für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Die Bauwilligen haben in den letzten Monaten immer wieder selbst versucht, mit den Grundstückseigentümern Kaufgespräche zu führen; leider ergebnislos. Die Bauwilligen haben somit versucht, die Orgelstadt bei der Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben zu unterstützen.

Es ist hinreichend bekannt, dass die Ziele der Raumordnung auf eine verstärkte Innenentwicklung der Dörfer abzielen, wobei eine entsprechende Infrastruktur ebenfalls mitbewertet wird. Hier bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für die Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Es besteht somit kurzfristig Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Ortschaft, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann, da diese dem freien Markt nicht zu Verfügung stehen.

Ferner wurden viele interessierte Anfragen an die Orgelstadt hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen. Diese konnten bislang nicht positiv beschieden werden. In den letzten Jahren wurde der Leerstand drastisch in Lütgeneder durch die Vermarktung leerstehender Häuser zurückgefahren – zurzeit gibt es hier zwei Leerstände. Diese zwei Leerstände stehen aber nicht zum Verkauf.

Ein Fortzug der bauwilligen jungen Leute (Ortsansässige) gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen hier sehr gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach Bauland zu ihrem Heimatort verlieren. Gute Rahmenbedingungen veranlassen die jungen Menschen im Heimatort zu bleiben, weil dieser auf Grund der günstigen Verkehrsanbindung direkt als Einzugsbereich von Paderborn, Kassel, Hofgeismar und Warburg punkten kann. In Lütgeneder muss weiteres Bauland ausgewiesen werden, um den Ort zukunftssicher gestalten und die vorhandene Infrastruktur stärken und weiterentwickeln zu können. Diese weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient und unterstützt die Eigenentwicklung des Ortes. Es soll eine bedarfsgerechte und angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, zumal hier ein vielfältiges Infrastrukturangebot die Grundversorgung sicherstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtbezirkes wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung wie bereits dargestellt, eine Stärkung der Strukturen.

Durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen wird keine übermäßig hohe Anzahl an Baugrundstücken ausgewiesen; es handelt sich hierbei um eine erforderliche und angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft.

Die Orgelstadt Borgentreich möchte die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen, um neue Wohnbauflächen zu erschließen und somit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen treten zu können. Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Wohngebiet zu erweitern, den Ortsrand zu arrondieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs,

- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und leistungsfähigen Erschließung,
- Sicherung und Ergänzung der Grünstrukturen zur Begrenzung des Gebietes.

Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein WA sind im gültigen Flächennutzungsplan der Orgelstadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Borgentreich beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 31. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Lütgeneder statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Lütgeneder zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Sportplatz“ erforderlich.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtbezirks Lütgeneder unmittelbar östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Zum Dahl und nördlich des Wirtschaftsweges Niederefeld.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Ackerfläche. Westlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 3 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nördlich, östlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen an.

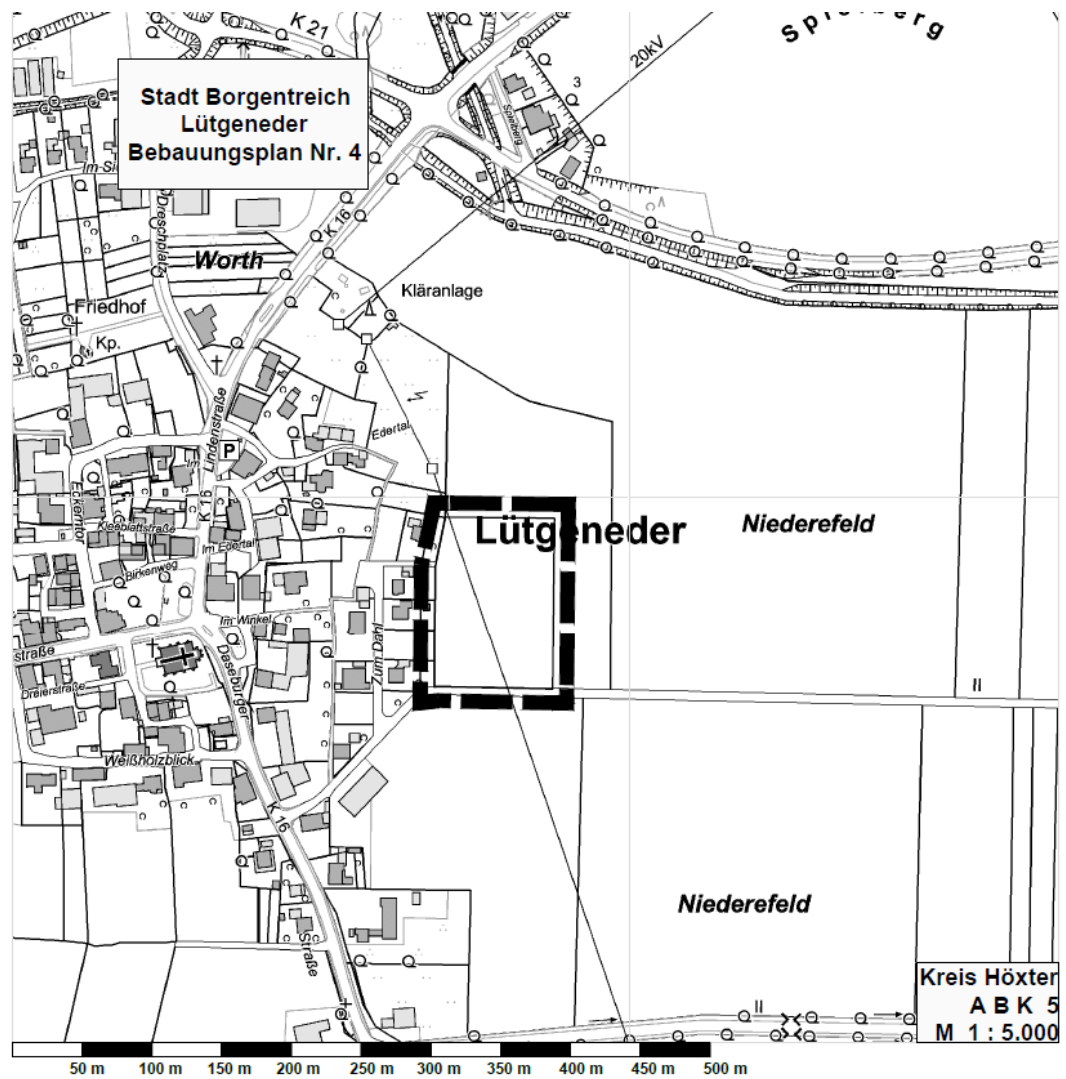
Insgesamt sind das Plangebiet und das Umfeld durch eine Wohnnutzung bzw. Freiflächen geprägt.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Orgelstadt Borgentreich in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Sportplatz“ in dem Stadtbezirk Lütgeneder aufzustellen.

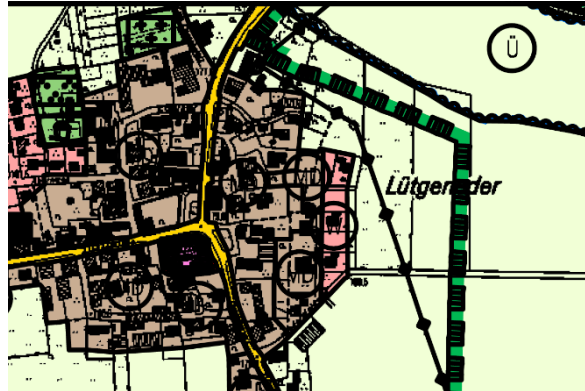
Mit der Ausarbeitung dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Lütgeneder Flur 3 mit dem Flurstück 331 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den beiden folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4.**VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
und SCHUTZAUSWEISUNGEN**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Orgelstadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Orgelstadt Borgentreich beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 31. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Die durch das Plangebiet verlaufende Stromleitung (20 kv) soll bei Umsetzung des Baugebiets verlegt werden.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets kann im Stadtbezirk Lütgeneder wieder zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum für die Eigenentwicklung der Ortschaft zur Verfügung gestellt werden.

5.2**Ermittlung des Innenentwicklungspotentials**

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Orgelstadt Borgentreich soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden.

Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessen zu rechnen ist,
- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolgversprechend sind,
- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	---	---
Potential Bebauungsplan	Lütgeneder Nr. 1	2 städtische Grundstücke – nicht vermittelbar
	Lütgeneder Nr. 3	1 privates Grundstück – wird nicht veräußert

Brachflächen	---	---
Gebäudeleerstand	keine zusammenhängenden Einheiten	2 private
Baulücken	keine zusammenhängenden Einheiten	---
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	---	---
sonstige	---	---
<i>die privaten Grundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar</i>		

Fazit: es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuinanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erlauben eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5.4

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Orgelstadt Borgentreich als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen

zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.5

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wirtschaftsweg Niederefeld. Im nördlichen Bereich ist eine Fuß-/Radweganbindung an das vorhandene Baugebiet an der Straße Zum Dahl vorgesehen.

5.6

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz des Stadtbezirks Lütgeneder wird gewährleistet.

5.7

Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser sollen über zu ergänzende Kanäle in die vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle in der Straße Zum Dahl eingeleitet werden.

5.8

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. von § 180 BauGB.

Höxter, den 04.03.2025

Borgentreich, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

ORGELSTADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

Michael Engel

Nicolas Aisch

Teil B

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemein zulässig sind:

- 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.

Nicht zulässig sind:

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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten (HP) im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück. Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Als Minimierungsmaßnahme gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den 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, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - d) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
6. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

7. abhängig vom Umweltbericht

Artenschutz**8. abhängig vom Umweltbericht****Hinweise:**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Orgelstadt Borgentreich als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
3. Gem. § 42a BauO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und betreiben.

Auszug aus dem Bebauungsplan