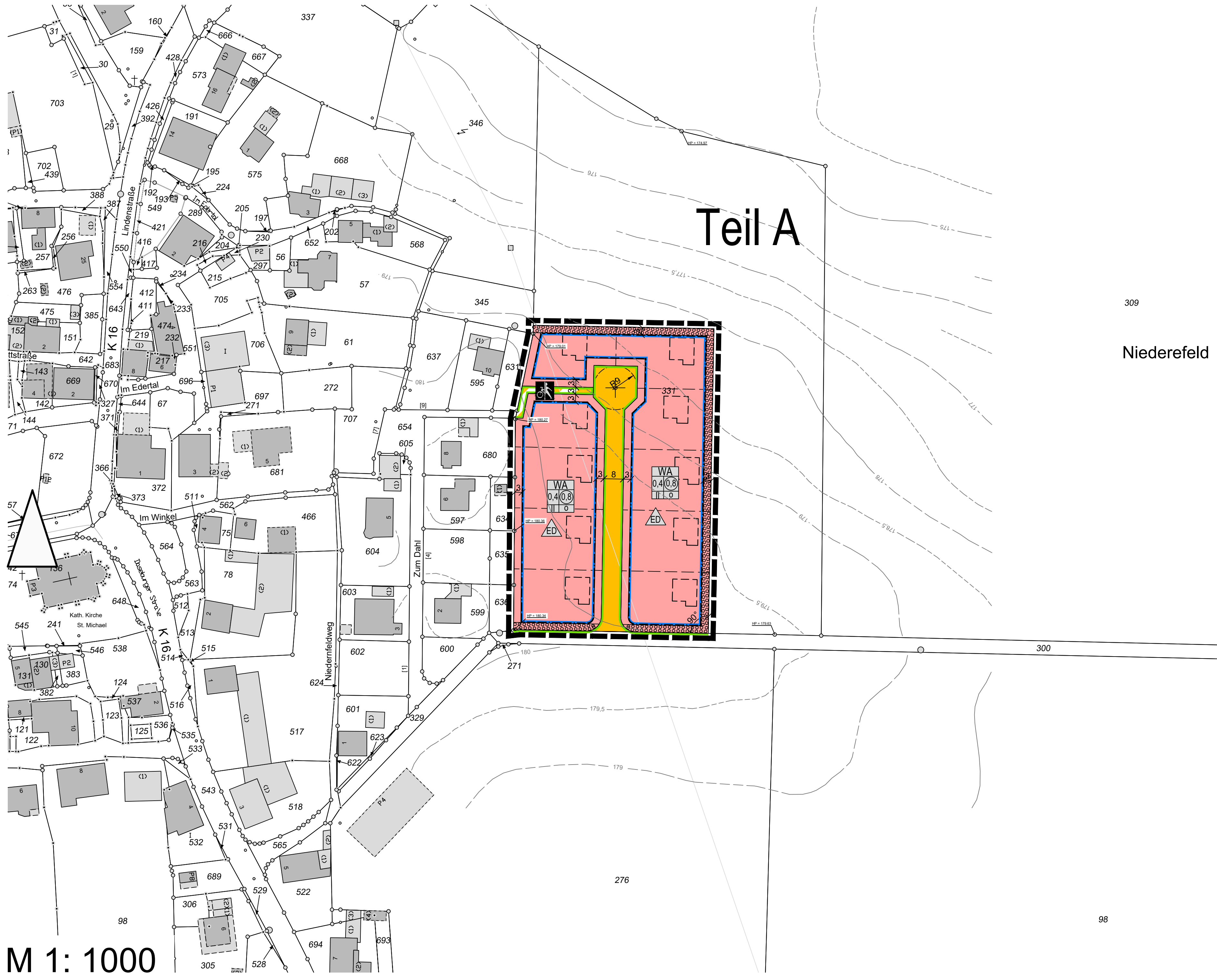
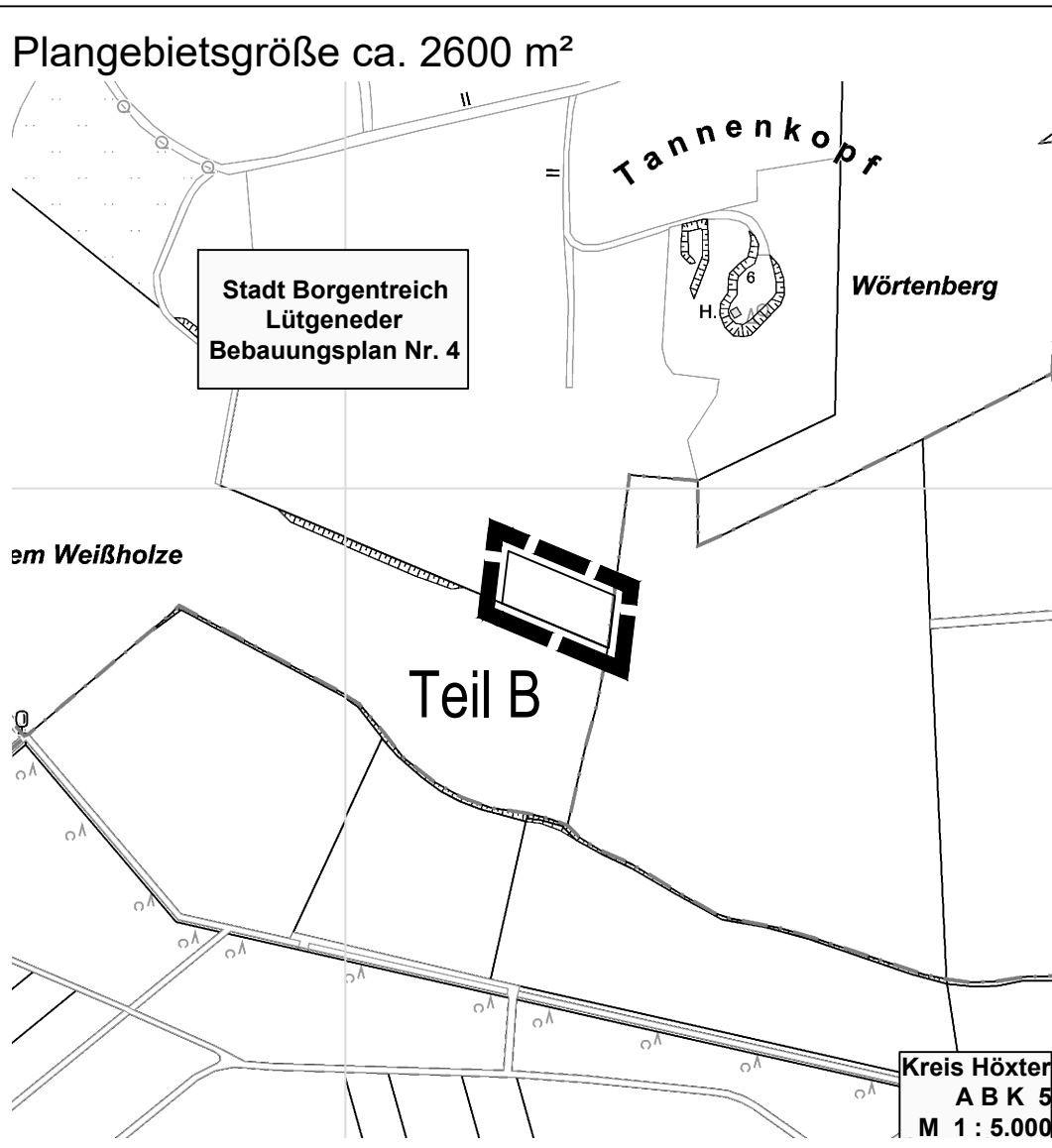
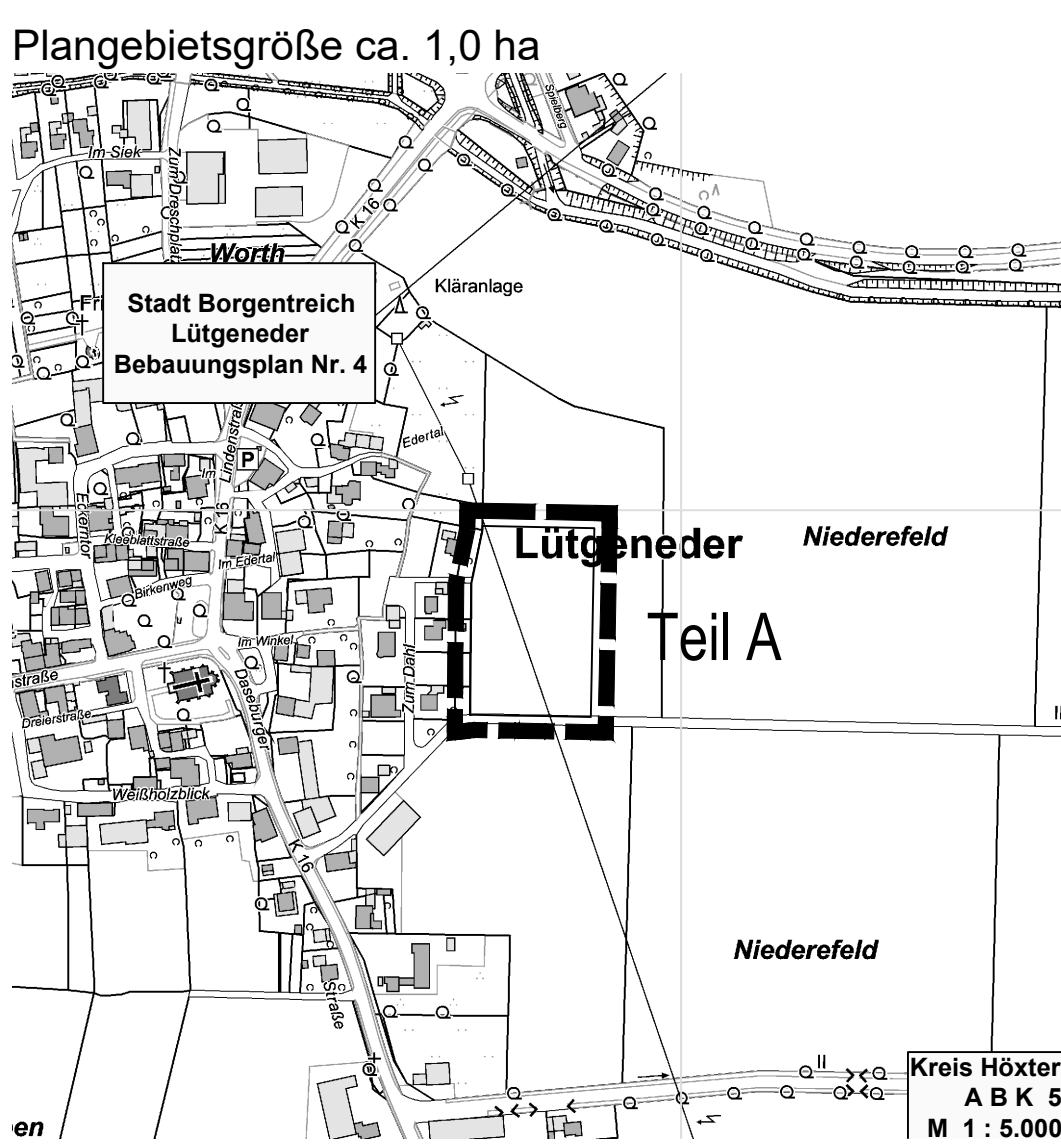
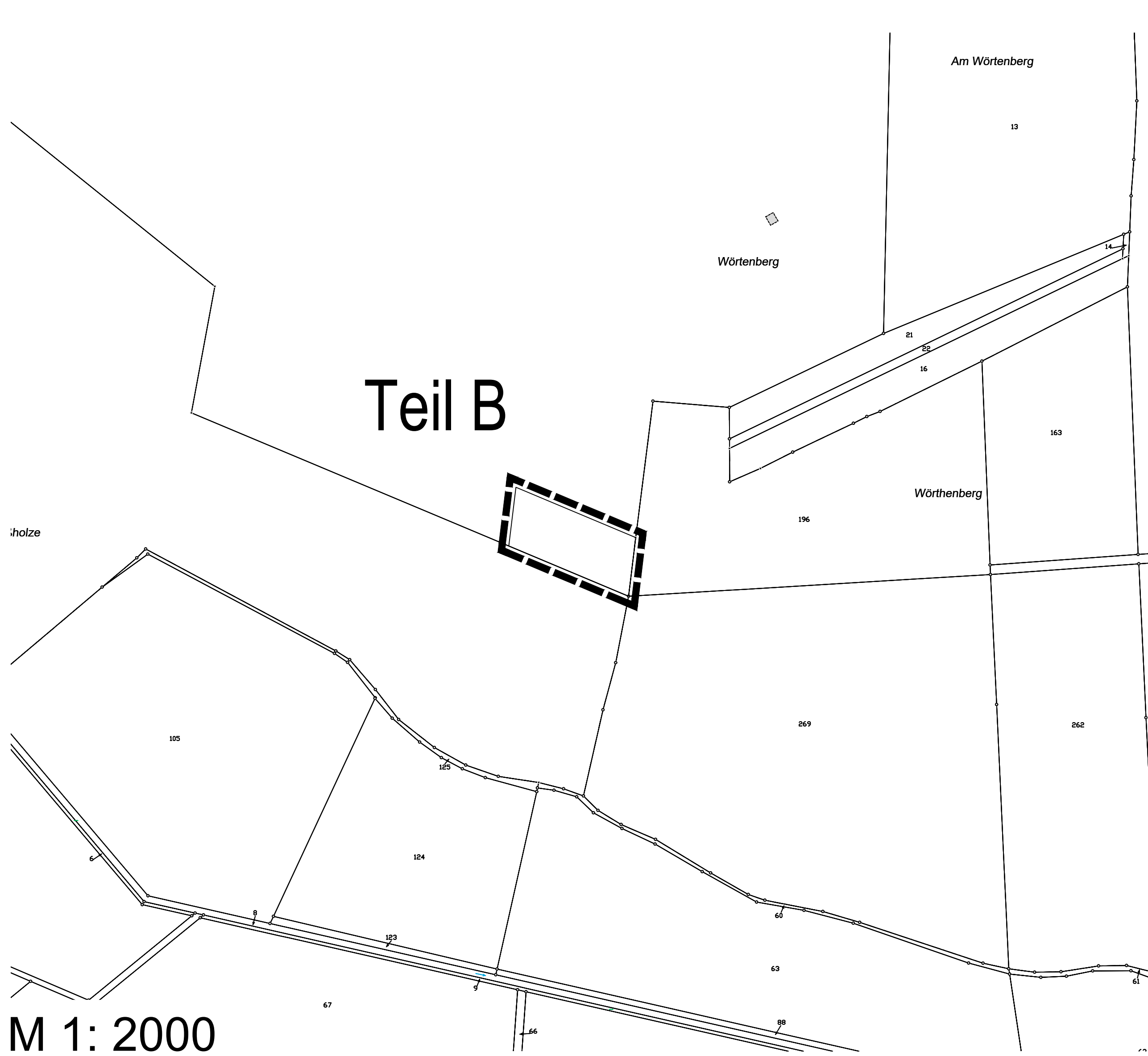




Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Verhältnis der überbaubaren

Fläche zur Grundstücksfläche

Zahl der Vollgeschosse

WA 0,4 II 0

Geschossflächenzahl

Verhältnis der Summe der Geschoss-

flächen zur Grundstücksfläche

Bauweise

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), i.S. von § 4

BauNVO Folgendes bestimmt:

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

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.

Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2

BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

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

Fernmeldeverleitschirme, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m²

umbauten Raum pro Baugrundstück. Garagen und Carports sind auf den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Erläuterungen:

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

Grenzpunkt

Art der Abmarkung nicht bekannt

geplante Eigentumsgrünze

unverbindlich

Höhenlinie

Höhenpunkt

vorhandene Gebäude

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude

Gebäude mit Durchfahrt

In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt

geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom

12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421),

zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

Entwurfsbearbeitung:

Höxter, den 16.12.2025

Der Landrat

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Februar 2023 und Oktober 2025

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Borgentreich vom 20.12.2022 aufgestellt worden.

Borgentreich, den

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Borgentreich, den

Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Borgentreich am

als Satzung beschlossen worden.

Borgentreich, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der

Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Borgentreich, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird

bescheinigt.

Höxter, den

Der Landrat

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Im Auftrag:

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.

Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs Teil B (Gemarkung Lütgeneder, Flur 4, Flurstück 17) ist

eine Ackerbrache mit Selbstbegrünung in einer Größe von 2600 m² anzulegen.

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 52002-59, E-Mail: lwl-

archaologie-bielefeld@lwl.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 freigelegt 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 Munition-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem

Grunde 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 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.

4. Die Bewirtschaftung der Fläche im Geltungsbereich Teil B (Ackerbrache mit

Selbstbegrünung) wird im Umweltbericht im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Seite

19 unter dem Punkt Bewirtschaftung/Pflege dargelegt.

KREIS HÖXTER

STADT BORGENTREICH

Stadtbezirk Lütgeneneder

Gemarkung Lütgeneneder Flur 3

Bebauungsplan Nr. 4

„Am Sportplatz“

Veröffentlichungsplan

1. Ausfertigung M 1 : 1000