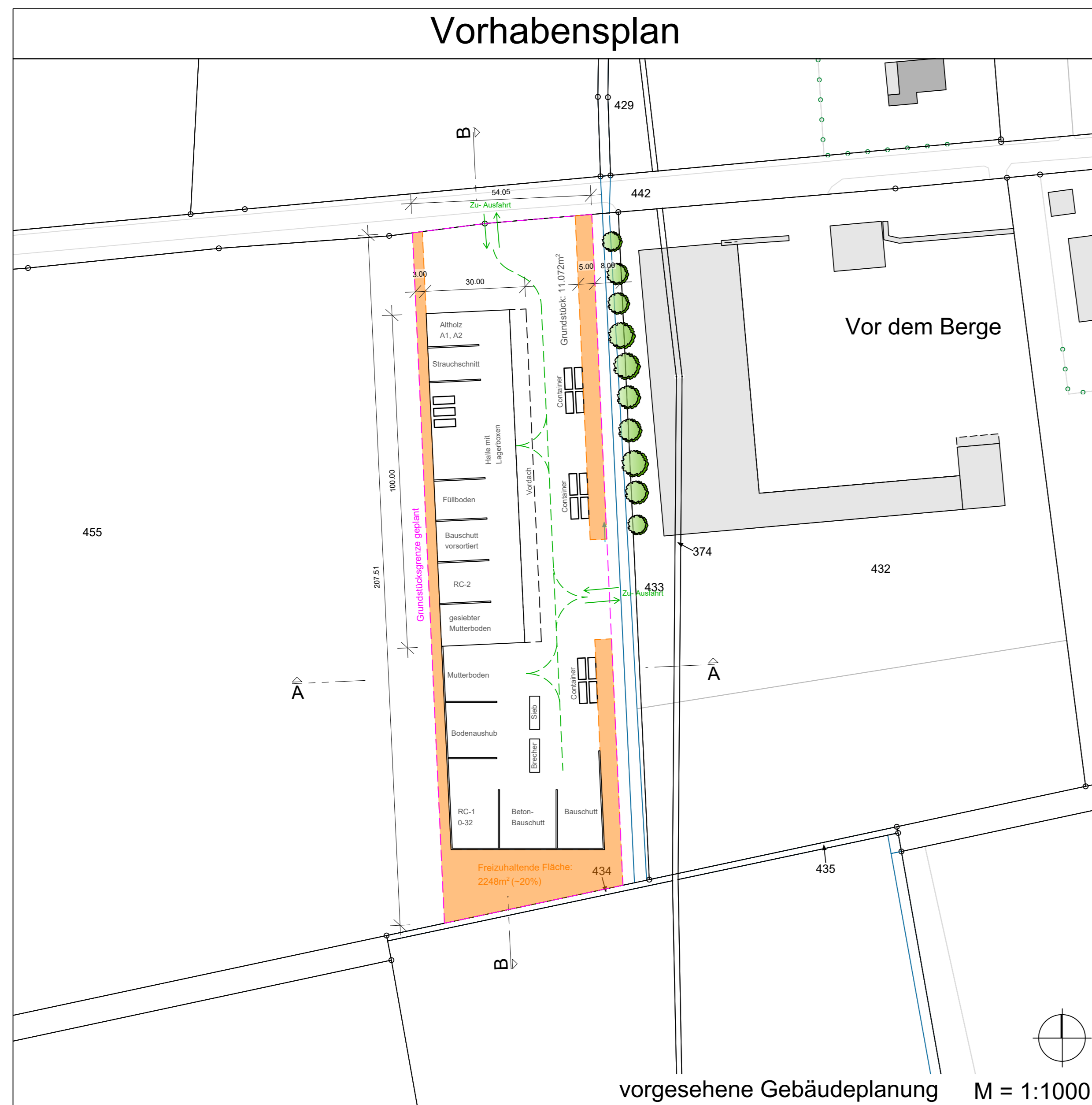


Stadt Borgentreich - Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in der zur Zeit geltenden Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) in der zur Zeit geltenden Fassung.

PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in der zur Zeit geltenden Fassung.

BauO NRW 2018: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172) in der zur Zeit geltenden Fassung.

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Erklärung der Planzeichen / Festsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben bzw. Betriebsformen.
- Zulässig sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbliche Vorhaben, Anlagen und Gebäude, die im Zusammenhang mit den baulirtschaftlichen Tätigkeiten des Vorhabenträgers stehen, ferner Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie den betrieblichen Zwecken des Vorhabenträgers dienen.
 - Eine Brecheranlage, eine Siebanlage, Windsichter und ein Hacker, sofern sie den betrieblichen Zwecken des Vorhabenträgers dienen.
- Ausnahmsweise können im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind:
- Öffentliche Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, sofern sie ausschließlich diesen Nutzungen dienen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
 - Vergnügungstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Verpflichtungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ergeben sich aus § 34 BauGB Abs. 1 und 2.

Gleichfalls bemisst sich die äußere Baugestaltung geplanter Gebäude und baulichen Anlagen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Bauweise und Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäude zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden, wobei deren Länge über 50 m bis 130 m betragen kann.
- Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die gewerbliche Nutzung ein hohes Maß an flexibler Grundrissgestaltung fordert.

Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die anfallenden Niederschlagswässer von den befestigten Flächen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der anerkannten Regeln und Technik aufzufangen und gedrosselt über den östlich des Planungsgrundstückes verlaufenden offenen Graben in ein Fließgewässer einzuleiten. Gleiches gilt für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge.

Für die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer gelten nachfolgend genannte Festsetzungen: Die anfallenden Schmutzwässer sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

Abfallentsorgung und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die endgültige Lagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sowie Baurestmassen unzulässig.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzte Teilfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Gehölzstreifen und Extensivrasen zu entwickeln und zu erhalten.

In der Pflanzliste werden die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Gehölzarten angegeben.

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Heister / Sträucher (Hei. / Str., 2xv., o.B., 100-150) | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Sommerflieder | Buddleia davidii |
| Sommerflieder | Buddleia alternifolia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hortensie | Hydrangea paniculata |
| Blühhammissebeere | Ribes sanguineum |
| Hundsrose | Rosa carolina |
| Gemeinder Schneeball | Viburnum opulus |
| Weigelia | Weigela florida |

Artenschutz

Bebauung und Versiegelung sind auf das unbedingte Maß zu beschränken.

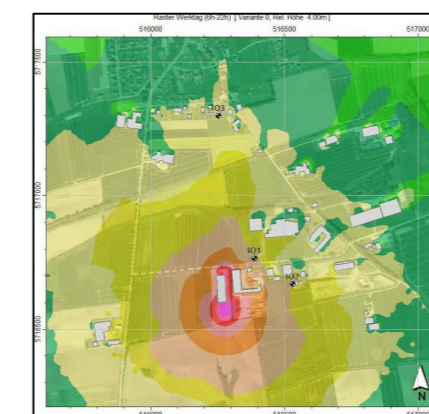
Nach Bauende ist eine zeitnahe Wiederherstellung der temporären Baustellenflächen vorzunehmen.

Der Baustellen- und Wartungsverkehr sowie die Bautätigkeiten sollen tagsüber (gem. TA-Lärm 6:00 bis 22:00 Uhr) stattfinden. Nur in Ausnahmefällen (z. B. Anlieferungsverkehr durch Schwerlasttransporte) sind nächtliche Arbeiten erlaubt. Dabei sind künstliche Lichtquellen – zu bevorzugen sind Natrium-Hochdrucklampen oder moderne LED-Leuchten – auf ein Minimum zu begrenzen. Bei diesen ist darauf zu achten, dass der Lichtkegel dem Boden zugewandt ist.

Entspr. § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen vom 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Reproduktionszeiten durchzuführen. Im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens/der Fortpflanzung eine Baufeldräumung (u.a. Baumfällungen) auszuschließen. Eine alternative Bauzeitenregelung mit Beginn der Vorhabenrealisierung innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass auf den Vorhabenflächen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im zu betrachtenden Bereich keine durch den Bau betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. vorgeschaltete Vergrämungsmaßnahme) Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Bei Beginn der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (1.10. bis 28./29.02) und anschließendem Bau in der Brutzeit ist bei ununterbrochener Bautätigkeit eine Ansiedlung von Brutvögeln und damit ein Verbotstatbestand auszuschließen und demnach keine zusätzliche Überprüfung auf Brutvorkommen erforderlich.

Immissionschutz

Der Vergleich der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.3 mit den Berechnungsergebnissen zeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten eine Richtwertüberschreitung nachgewiesen werden kann. Vielmehr noch ist von einer Unterschreitung des 6 dB(A)-Irrelevanzkriteriums (Nr. 3.2 TA Lärm) auszugehen. Eine Einhaltung der zulässigen, gebietspezifischen Immissionsrichtwerte ist zu erwarten.



Rasterkarte Zeitraum Tag (6:00 - 22:00 Uhr) (Karte unmaßstäblich) (Quelle: die - central GmbH, Ausbreitung von Schall im Umfeld einer Anlage zur zentralen Lagerung und Aufbereitung von Abfällen in 34434 Borgentreich, Stand: 07.05.2025)

Sonstige Darstellungen und Bestand

- 11 Bestehende Baukörper mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 1102 Flurstücksnummer
- Flur 15 Flurnummer

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Borgentreich als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeigeveränderung zu belassen (§16 Denkmalschutzgesetz NRW), wenn nicht der Kreis Höxter als 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. Bodendenkmäler sind dem Land Nordrhein-Westfalen und dem LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen. Die zur Erhaltung des Bodendenkmals notwendigen Maßnahmen sind nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftliche Erforschung erforderlich ist. (§ 17 DSchG NRW).

Umgang mit Kampfmittelrückständen

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Borgentreich als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Detmold - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Höxter umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: Sep. 2025) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Höxter, den

Kreis Höxter
Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessungen

Im Auftrag

ItD. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borgentreich hat seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Borgentreich, den

Bürgermeister

Offenlegung

Der Rat der Stadt Borgentreich hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Borgentreich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borgentreich hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Borgentreich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Altenbeken aus.

Borgentreich, den

Bürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

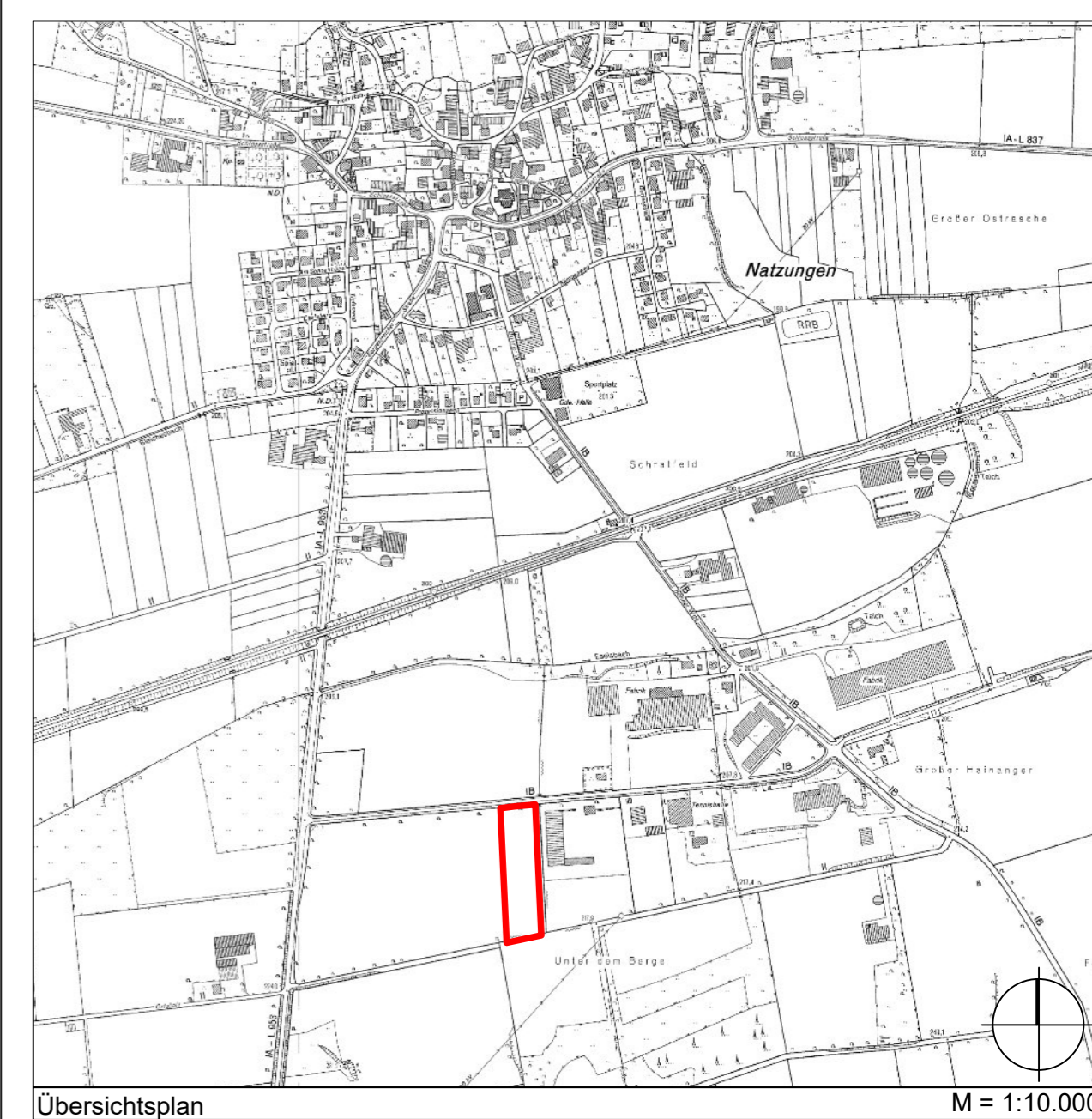
Borgentreich, den

Bürgermeister

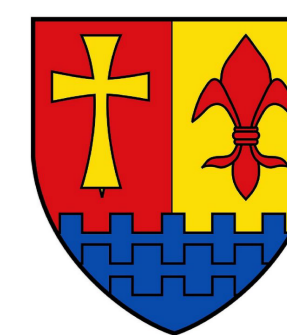
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird hiermit bescheinigt.

Warburg, im

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz Architekten und Stadtplaner



Stadt Borgentreich

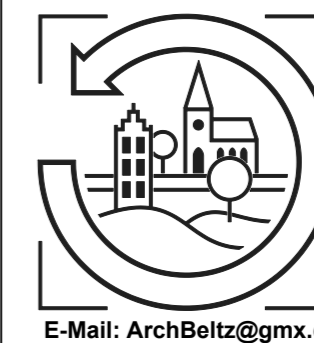


Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Natungen

- Vorentwurf -

M = 1:1000

Stand: März 2026	Proj.-Nr.: 17.30	Bearb.: L.Bz.	Gez.: Bor.
0 5 10 20 30 50 100 150			



Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de