

**Hinweise:**

- Dieser Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Vorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen gem. § 30 Baugesetzbuch sowie die Grenzen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben und sonstige Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, gelten nicht die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 1 - 4 Straßen- u. Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW), sondern § 25 Abs. 5 StrWG NW.
- Werbung, die geeignet ist, den Verkehr auf der Landesstraße 837 anzusprechen und ihn abzulenken, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für einen verkehrsberuhigten Ausbau ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstrassen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete o.ä. soll einem seitens der Stadt Borgentreich später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Detmold zu benachrichtigen.



- Textliche Festsetzungen**  
(§ 9 Baugesetzbuch, § 81 Landesbauordnung NW)
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2-5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Ziff. 2-5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - In den WA I o-Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Bei den Hauptgebäuden dürfen die Dachschrägen nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und einen Mindestabstand der Gaube vom Giebel von 3,00 m nicht überschreiten.
  - In den WA I o-Gebieten sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
  - In allen Baugebieten im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in den überbaubaren Flächen unverändert dargestellten Gebäudeumrisse eingezeichneten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) verbindlich.
  - In allen Baugebieten sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon überdachte Freisitze, Pergolen, Gartengerätehäuser, Elektrik- und Fernwärmeverteiler sowie Müllboxen und Trafostation (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).
  - Die in der Legende dieses Bebauungsplanes festgesetzten Gebäudehöhen sind die max. Höhen der unteren Dachkante (Traufe) über Geländeoberfläche, die in Höhe der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite i.M. über Geländeoberfläche hinausragen dürfen.
  - Bei allen Wohngebäuden, die unmittelbar südlich der Landesstraße 837 errichtet werden sollen, ist für die Umfassungswände, Dachflächen und Fenster, die zu der v.g. Landesstraße ausgerichtet sind und oberhalb des Erdgeschosses liegen, ein Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten. Für die zur Landesstraße 837 ausgerichteten Schlaf- und Kinderzimmer in den Dachgeschossen sind Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
  - Um die von der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Landesstraße 837 ausgehenden Geräuschemissionen wirksam mindern zu können, ist auf den Grundstücken südlich der v.g. L 837 eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche sind Lärmschutzanlagen wie Wall, Mauer, Wand oder Vorstehendes in Kombination, so zu errichten, daß diese Anlagen zeitgleich mit den südlich angrenzenden Wohngebäuden fertiggestellt sind. Bei der v.g. Anlage handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Um diesen Eingriff zu mindern, wird festgesetzt, daß auf der v.g. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen eine Bepflanzung aus mindestens 5 verschiedenen heimischen standortgerechten Laubgehölzen (ein Strauch pro qm und ein Baum pro 20 qm zu beplanzende Fläche) durchzuführen und dauernd zu erhalten ist.
  - Zur Vermeidung unerwünschter Zu- u. Ausfahrten der Grundstücke entlang der v.g. Landesstraße 837 wird für die Grundstücke entlang der freien Strecke der v.g. Landesstraße gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB ein Zu- u. Ausfahrtsverbot festgesetzt. Vor einer Bebauung der Grundstücke an der Landesstraße 837 sind diese an der Landesstraße hin tür- u. torlos durch max. 1,20 m hohe Drahtzäune einzufriedigen.
  - Die Vorgärten der Baugrundstücke in allen Baugebieten im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen nur durch max. 0,70 m hohe lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.
  - Als Ausgleich für den mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes verbundenen Straßenbau und der einhergehenden Bodenversiegelung wird festgesetzt, daß auf dem mit einem Pflanzgebot festgesetzten Geländestreifen der Grundstücke an Oststrand des räumlichen Geltungsbereiches eine dichte Strauch- u. Baumbepflanzung (zweireihig) aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (ein Strauch pro qm und ein Baum pro 20 qm zu beplanzende Fläche) durchzuführen und dauernd zu erhalten ist.
  - Als Minderung bzw. Ausgleich für die übrigen mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 4 Landschaftsgesetz NW wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 a BauGB festgesetzt, daß:
    - je Baugrundstück sowohl im Vorgartenbereich als auch im Nutzgartenbereich jeweils mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum angepflanzt wird und
    - die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für bauliche und sonstige Anlagen sowie für Zufahrten, Abstellplätze und Wege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Linien und Flächen**

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flächenhafte Strauch- und Baumbepflanzung
- Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von Immissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Mindesthöhe der Vorkehrungen über Gradientenhöhe der L 837
- Verkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Strassenausbau
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Sichtdreiecke von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 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. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

**ERLÄUTERUNGEN**

- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
- Geplante Eigentumsgrenzen unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Boschungen
- Strassenachse
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser
- Mischwasser
- Schmutzwasserkanal
- Kanalschacht
- Vorhandene Gebäude und Geschosshöhe
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

**AUFHEBUNGEN**

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom **27. Aug. 1993** wird bescheinigt

**KREIS HÖXTER**  
**STADT BORGENTREICH**  
Ortschaft Borgholz  
Gemarkung Borgholz Flur 4  
**Bebauungsplan Nr. 5**  
M 1:1000 **3. Ausfertigung**

**RECHTSGRUNDLAGE:**  
§§ 2 und 19 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 0.12.1960 (BGBl. I S. 2333), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), § 81 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.09.1984 (GV. NW. S. 419) bzw. S. 532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das v.g. Investitions- und Wohnbaulandgesetz.

**KARTENGRUNDLAGE:** Vergrößerung der Katasterkarte

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise				Baugestaltung			
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse zwischen Höchstgrenze	GRZ	GFZ	BMZ	Hauptgebäude	Nebengebäude	Dachneigung
WA I o	1	0,4	0,5	offen	3,5	3,0	0,6
Allgemeines Wohngebiet							

*(Note: max. Trauf- bzw. Gesimshöhe über Geländeoberfläche (s. textl. Festsetzungen))*

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 30.7.1981 - BGBl. I S. 833 -  
Katasterstand: August 1992

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragene Masse und den Masstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. (Soweit keine Masse eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 2 (1) des BauGB i. d. F. v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluss des Rates der Stadt Borgentreich vom **19.12.1994** aufgestellt worden

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem § 3(2) BauGB vom **08.02.1994** öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan ist gemäss § 10 BauGB vom Rat der Stadt am **15.03.1994** als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan wurde gem § 11 Baugesetzbuch am **08.07.94** angezeigt.  
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom **25. JULI 94** Az. **Ab 21.11.1994**

Gemäss § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am **26. AUG. 1994** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Borgentreich, den **26. AUG. 1994**  
gez. **Gabriel**  
Bürgermeister

Höxter, den **27.08.1993** A  
Kreis Höxter  
Der Oberkreisdirektor

Höxter, den **12.08.1992** 1 A  
Kreis Höxter  
Katasteramt  
Der Oberkreisdirektor

Höxter, den **30.08.1993** 1 A  
Kreis Höxter  
Katasteramt  
Der Oberkreisdirektor

Borgentreich, den **18.01.1994**  
Gabriel  
Bürgermeister

Borgentreich, den **18.02.1994**  
Culmann  
Stadtdekan

Borgentreich, den **18.02.1994**  
Gabriel  
Bürgermeister

Detmold, den **5. JULI 94**  
Der Regierungspräsident  
Detmold  
im Auftrage