



Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

- Art der baulichen Nutzung:**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind:

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

Festgesetzt wird ein **Dorfgebiet I** i.S. von § 5 BauNVO, das nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die Bereiche MD II o und MD a II gegliedert wird. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, § 81 V. m. § 5 BauNVO Folgendes bestimmt:

- Im Dorfgebiet MD II o sind folgende Nutzungen

allgemein zulässig:

 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Nicht zulässig:

 - sind hier Vergnügungsläden i. S. v. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

- Im Dorfgebiet MD a II sind folgende Nutzungen

allgemein zulässig:

 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig:

 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsläden im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Gebäudehöhe ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schmittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Bauplanung ergibt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal eingeschossige und im Dorfgebiet (MD II o und MD a II) eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

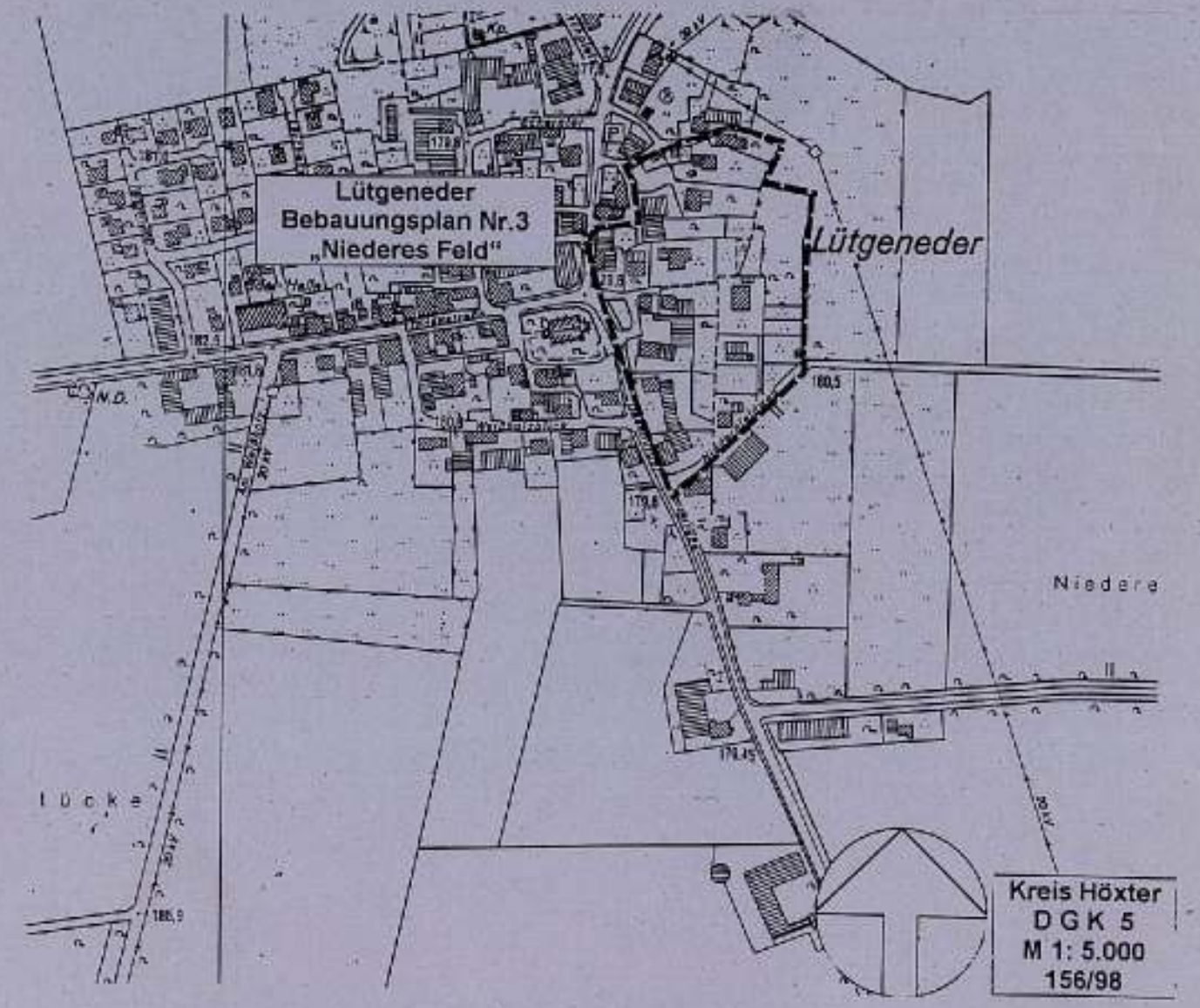
- Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen**
- Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebeln zum Ortsgang beträgt 2 m.
 - Im Plangebiet ist die Dachneigung abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 37° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 38° bei Nebengebäuden einzuhalten.
 - Die Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur durch max. 1,0 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.
 - In den überbaubaren Flächen sind unverbindliche Gebäudeansätze dargestellt. Die daran angeordneten Freitrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeteilschranke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
 - In den Gebieten MD a II und WA sind im Rahmen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

- Als **Minimierungsmaßnahme** für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 8 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 a BauGB folgende Bestimmungen:
 - Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Park- und Abstellflächen, sowie Zufahrten wasserundurchlässig zu gestalten.
 - Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
 - Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich sind pro angelegte Fläche 500 m² Grundstücksfläche einheimischer Laubbäume oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- Folgende **Ausgleichsmaßnahmen** sind den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung erfolgen, zugeordnet und festgesetzt:
 - Auf den Planzgebotsflächen, die entlang der nordöstlichen und entlang der östlichen Planzgebotsgrenze festgesetzt sind, Feldgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen und zu pflegen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf der stadteigenen Fläche nordöstlich von Großeneder südwestlich der K 33 (Gemarkung Großeneder, Flur 2, Flurstücke 138 und 149 tws.) ist eine bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche in einer Größe von 147 m² durch Bewirtschaftung in eine Nasswiese umzuwandeln. Die Nasswiese ist derart zu pflegen, dass die Wiese einmal jährlich zu mähen ist (jedoch nicht vor dem 1. Juli) und das Mähgut abzufahren und zu verwerten oder zu entsorgen ist. Bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten ist dies der unteren Landschaftsbehörde zu melden und ggf. der o.g. Termin zu verschieben.
- Folgende **Ausgleichsmaßnahmen** sind den durch den Bau der öffentlichen Verkehrswege betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und festgesetzt:
 - Auf der mit einem Planzgebots festgesetzten Fläche im Einmündungsbereich der Planstraße in den vorhandenen Wirtschaftsweg ist eine mehrreihige Strauch- und Baumhecken aus mind. 3 verschiedeneartigen heimischen Laubbäumen (1 Strauch pro 1,5 m², 1 Baum pro 75 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Auf der stadteigenen Fläche nordöstlich von Großeneder südwestlich der K 33 (Gemarkung Großeneder, Flur 2, Flurstücke 138 und 149 tws.) ist eine bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche in einer Größe von 1.533 m² durch Bewirtschaftung in eine Nasswiese umzuwandeln. Die Nasswiese ist derart zu pflegen, dass die Wiese einmal jährlich zu mähen ist (jedoch nicht vor dem 1. Juli) und das Mähgut abzufahren und zu verwerten oder zu entsorgen ist. Bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten ist dies der unteren Landschaftsbehörde zu melden und ggf. der o.g. Termin zu verschieben.

Hinweise

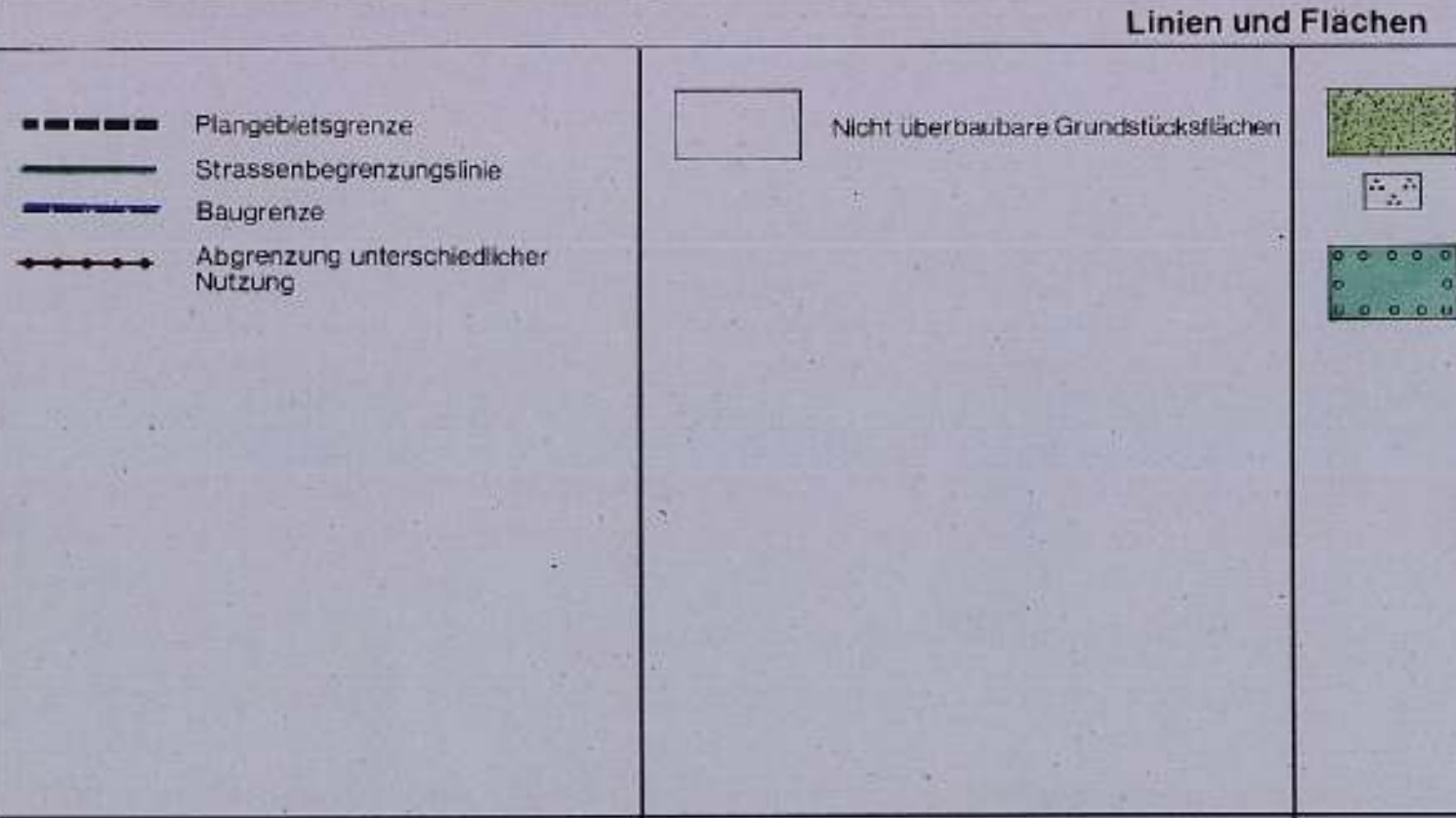
- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.ä., soll einem späteren Stadium der Aufstellung des Ausbauplanes, der sowohl mit den zuständigen Behörden wie Straßenverkehrsamt, Kreispolizeibehörde, Feuerwehr o.ä., als auch mit dem jeweiligen Anlieger abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grund sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden oder sollten außergewöhnliche Bodenerfahrungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Geruchsbeeinträchtigungen aus der umliegenden Landwirtschaft auftreten, die das in Wohngebieten übliche Maß überschreiten. Das zukünftige Wohngebiet kann in dieser Hinsicht als „vorbelastet“ bezeichnet werden.



Kreis Höxter
DGK 5
M 1: 5.000
156/98

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise				Baugestaltung			
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Hauptgebäude	Nebengebäude	Dachform
WA I o	1	0,4	0,4	offen	4,0	3,5	SD
MD II o	2	0,6	1,2	offen	4,0	3,5	WD
MD a II o	2	0,5	1,2	offen	4,0	3,5	FD



ERLÄUTERUNGEN

- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
- Gegenseitige Eigentumsgrenzen
- unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhensymbol
- Böschungen
- Straßennachse
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser
- Mischwasser
- Schmutzwasserkanal
- Kanalschicht
- Vorhandene Gebäude und Geschoszahl
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN

Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ausser Kraft.

Kreis Höxter
STADT BORGENTREICH
Ortschaft Lütgeneder
Gemarkung Lütgeneder Flur 2 u.3
Bebauungsplan Nr. 3
„Niederes Feld“
M 1:1000
3. Ausfertigung

Größe des Plangebietes: 2,9 ha

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.

Entwurfsbearbeitung: Katasteramt, Sept. 2000

Kreis Höxter
Abteilung Plänen
Der Landrat
Höxter, den 07.12.2001 I.A. *Jasper*

Dipl.-Ing. Reinhard Brenke
ob.v.l.
Warburg, den 30.11.2001 I.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Bauausschusses / Rates der Stadt Borgentreich vom 03.11.2000 aufgestellt worden.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.02.2002 bis 06.03.2002 öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 14.03.2002 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 23.04.2002 durch die Bezirksregierung Detmold genehmigt.

Borgentreich, den 10.11.2000
B. Tenme
Bürgermeister

Borgentreich, den 12.03.2002
B. Tenme
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 23.04.2002 durch die Bezirksregierung Detmold genehmigt.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die **Erlangung der Genehmigung / der Satzungsbeschlusses** des Bebauungsplanes sowie der **Hinweis**, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am **26.04.2002** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Borgentreich, den 23.04.2002
B. Tenme
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar **einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen** wird bescheinigt.

Höxter, den 15. Juni 2002
Kreis Höxter
Abteilung Plänen
Der Landrat
I.A. *Jasper*

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2002 (GV. NRW. S. 241)

BauGB (S. 2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2113) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umwandlung des VMP-Bauordnungsrechts vom 03.06.1998 (BGBl. I S. 1317) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umwandlung des VMP-Bauordnungsrechts (BauNVO) vom 26.08.1992 (BGBl. I S. 421) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch vom Gesetz vom 22.01.1998 (BGBl. I S. 400, 479)

Planungsvereinbarung 1990 (Platz IV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98)

§ 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2002 (GV. NRW. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2002 (GV. NRW. S. 433)

Waldenburger Bauordnung (BauO-Wald) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.1998 (BGBl. I S. 294), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umwandlung des VMP-Bauordnungsrechts (BauNVO) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)

Kartengrundlage: