

S

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung
 1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 5, 6 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen für das Hauptgebäude max. 6,5 m und für die Nebengebäude max. 3,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schrittlinie der Wand mit der Dachtraufe (an der Traufseite) im rechnerischen Mittel oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche. Im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebeln vom Ortsang beträgt 2 m.
- Im Plangebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten.
- Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,30 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektro- und Fernmeldeverteilerschrank, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² unbauten Raum pro Baugrundstück.
- Für die Dachdeckung sind entweder nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahren und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise:

- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf 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 den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Geruchseinwirkungen aus der umliegenden Landwirtschaft auftreten, die das in Wohngebieten übliche Maß überschreiten. Das zukünftige Wohngebiet kann in dieser Hinsicht als „vorbelastet“ bezeichnet werden.

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksflächen)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

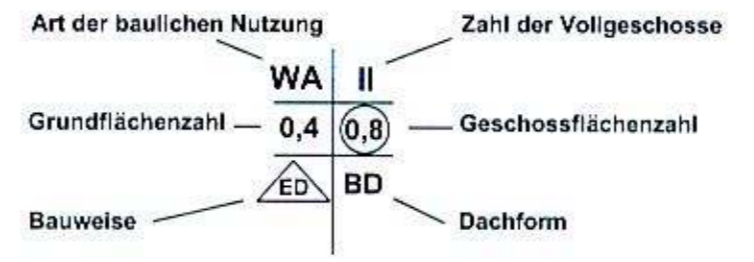
6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: für spätere Erschließungsstraße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Firststellung und Dachform
 - unverbindliche Baukörperangabe mit unverbindlicher Hauptfirstrichtung
 - Garage, unverbindliche Baukörperangabe
 - BD beliebige Dachform

Erklärung der Nutzungsschablone:



Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- geplante Eigentumsgrenze unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Böschungen
- Straßenachse
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1984 (GV. NRW. S.866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2000 (GV. NRW. S. 245)
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.09.1962 (BGBl. I S. 428) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495, 479).
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 59).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).

Entwurfsbearbeitung: KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Höxter, den 01.02.2006
 Der Landrat Im Auftrag: *Janzen*

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
 Katasterstand: Nov. 2005 KREIS HÖXTER, Abteilung Grundstückskataster
 Höxter, den
 Der Landrat Im Auftrag: *P. Kuck*

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Höxter, den KREIS HÖXTER, Abteilung Grundstückskataster
 Der Landrat Im Auftrag: *P. Kuck*

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauwesen der Stadt Borgentreich vom 18.10.2005 aufgestellt worden.

Borgentreich, den 30. Nov. 2005
Bernhard Temme, Bürgermeister

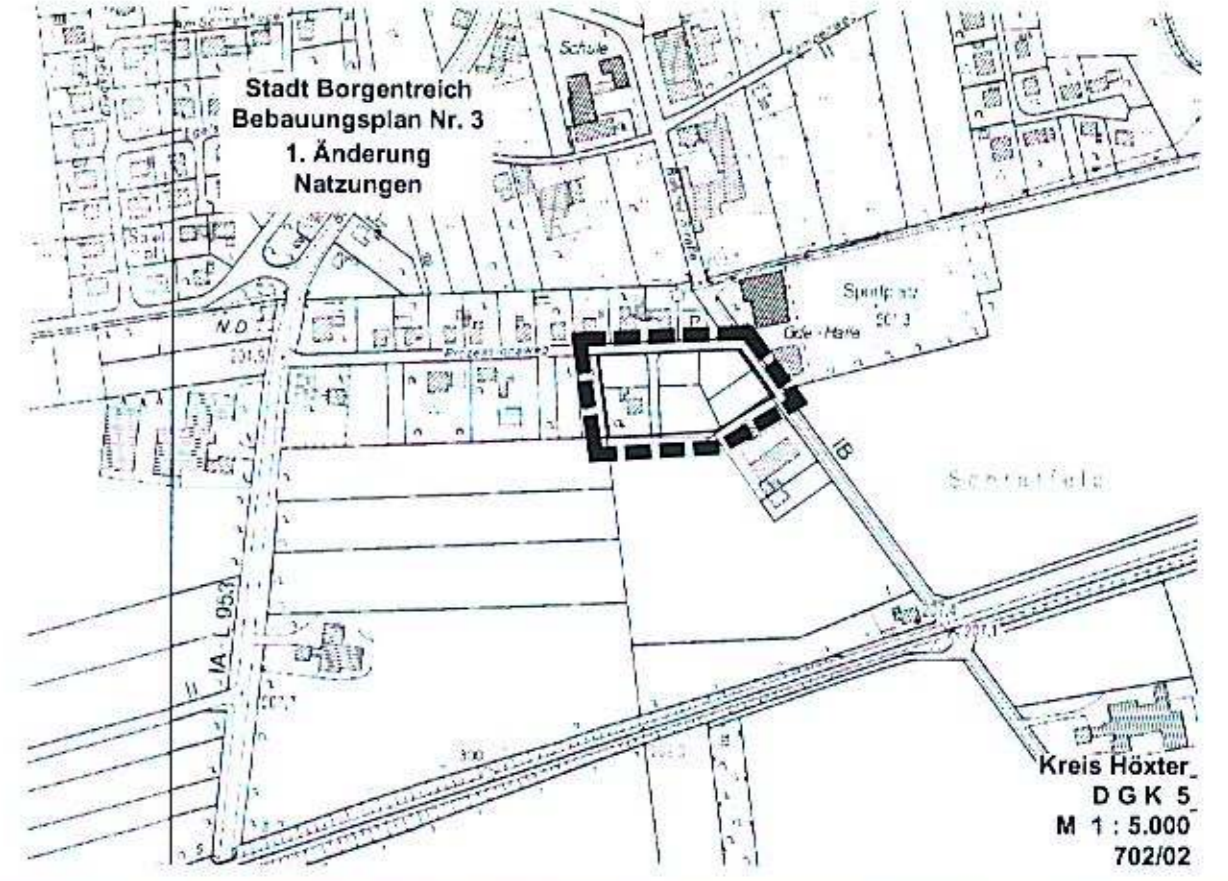
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2006 bis 07.03.2006 einschließlich öffentlich ausliegen.
 Borgentreich, den 13. März 2006
Bernhard Temme, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Borgentreich am 21.03.2006 als Satzung beschlossen worden.
 Borgentreich, den 21. März 2006
Bernhard Temme, Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 08. März 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Borgentreich, den 08. März 2006
Bernhard Temme, Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.
 Höxter, den 10.04.2006 KREIS HÖXTER, Abteilung Planen
 Der Landrat Im Auftrag: *Janzen*

Plangebietsgröße ca. 0,55 ha



KREIS HÖXTER

STADT BORGENTREICH
 Ortschaft Natzungen
 Gemarkung Natzungen Flur 5

Bebauungsplan Nr. 3
 1. Änderung
 „Am Prozessionsweg“