

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser

BD beliebige Dachform

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl	0,8
Grundflächenzahl	0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	Bauweise	ED
	BD	Dachform	BD

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

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

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeskizze (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BaunVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Im WA sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BaunVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektro- und Fernmeldeverleihschranke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
- Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 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 Stadt Borgentreich als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 244, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, 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 freigeibt 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).
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitionseinzelfundstellen 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.
- Da ein oder mehrere Brutvorkommen der Feldlerche nicht auszuschließen sind, ist für den Fall, dass während der Brutzeit der Lärche mit Bauarbeiten begonnen werden soll, vorab zu prüfen, ob die Feldlerche tatsächlich als Brutvogel auf der Fläche präsent ist. Sollte dies der Fall sein, muss der Baubeginn verschoben werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Voralbelastung durch Gerüche aus Tierhaltungslagen in der Umgebung besteht, die die üblichen zulässigen Werten von bis zu 10 % der Jahresgeruchstunden für ein WA überschreiten.

Erläuterungen:

Flurgrenzen	vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt	Wohngebäude mit Hausnummer
Abgemerkter Grenzpunkt	Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude
Grenzpunkt	Gebäude mit Durchfahrt
Art der Abmarkung nicht bekannt	In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude
geplante Eigentumsgrenze unverbüchlicht	
102 Höhenlinie	
102.30 Höhenpunkt	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 821).
Gesetz zur Sicherstellung von Arbeitsplätzen im Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsrechtssicherstellungsgesetz - PlanRSG) vom 20.06.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 21.04.2023

Der Landrat

Im Auftrag:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Katasterstand: Januar 2020

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Borgentreich vom 02.04.2019 aufgestellt worden.

Borgentreich, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Borgentreich, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Borgentreich als Satzungsbeschluss 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 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Borgentreich, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

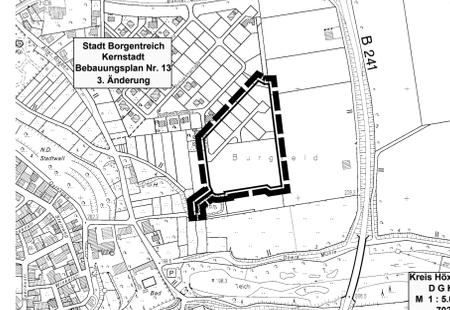
Höxter, den

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat

Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca. 2 ha



KREIS HÖXTER

STADT BORGENTREICH

Kernstadt

Gemarkung Borgentreich Flur 31

Bebauungsplan Nr. 13

3. Änderung und Erweiterung

„Am Burgfeld II“

Offenlegungsplan

1. Ausfertigung M 1 : 1000