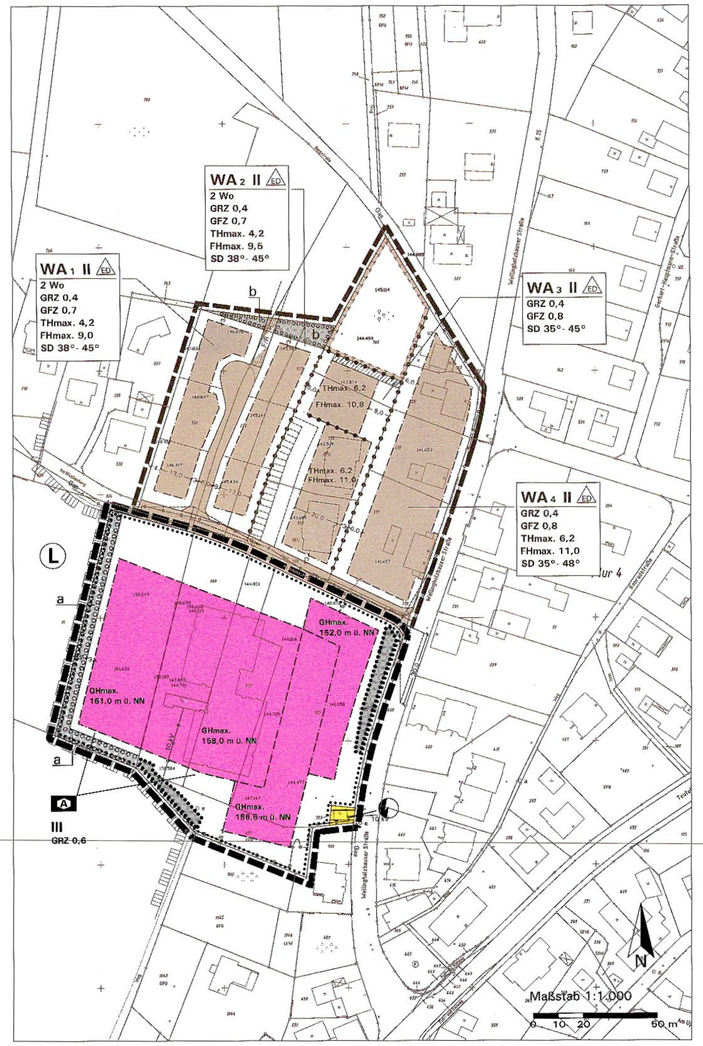
STADT BORGHOLZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32, 1. ÄNDERUNG

"AM BLÖMKENBERG"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW. S.708);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

GRZ 0,6 — **1.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** hier 0,6

III — **1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** hier 3

GHmax. 158,0 m ü. NN — **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) innerhalb der *Fläche für den Gemeinbedarf*, hier: maximal zulässige Gebäudehöhe** (= oberster Abschluss) **in Meter über NN**, z.B. 158,0 m ü. NN

Als **oberster Abschluss** (maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen um bis zu 3 m zugelassen werden.

2. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.1.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

GI — **3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier:** Alten- und Pflegeheim

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

a — **4.1 Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):**

Heckenpflanzung: Fachgerechte Anpflanzung und Pflege / dauerhafte Erhaltung standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene mindestens 3-reihige Wildstrauchhecke. Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen.

4.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der standortheimischen Gehölze.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.2 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier: Trafostation

10 kV — **5.3 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:** 10 kV-Leitungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)

5.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 4 BauO)

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. **Dachaufbauten** sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.2 Sammelstellplatzanlagen:

Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) pro 6 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume an, können diese bei fachgerechtem Erhalt abweichend angerechnet werden.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — **Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

151,656 — **Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte)** (Einmessung: Kreis Gütersloh, Abt. Liegenschaftskataster und vermessung 03/2005)

Eingemessene Baumstandorte (Einmessung: Kreis GT, 03/2005)

Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 32 (Satzung November 2005)

E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

L — **Landschaftsschutzgebiet**

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Westlich des Plangebietes ist die Altablagerung 3815/MB5 registriert. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch. Aus Vorsorgegründen wird im Plangebiet empfohlen, auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen.

2. Kampfmittel:

Im Plangebiet ist keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Niederschlagswasser:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet von Böden mit hoher Erosionsgefährdung. Bei Starkregenereignissen kann das Plangebiet Beeinträchtigungen durch abgeschwemmte Bodenmassen oder große Wassermengen ausgesetzt sein.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht umgehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Mulden, Zisternen o.Ä.) auf den Grundstücken vorzuhalten. Die Ableitung erfolgt auf den natürlichen Abfluss von 5 Liter/sec/ha gedrosselt in den Mischwasserkanal. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Muldentiefe, Zuleitung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine entsprechende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt., Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 außerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

I. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....

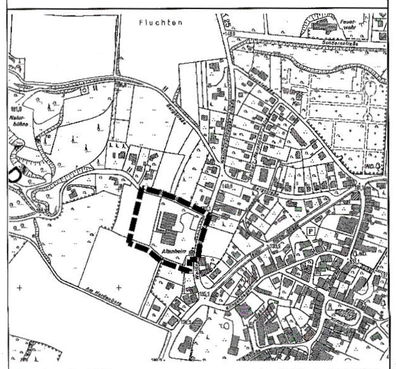
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Vermessungstechnische Bescheinigung
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am *06.11.2008* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *22.11.2008* ortsüblich bekanntgemacht worden. Borgholzhausen, den 02. Okt. 2009 im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *22.11.2008* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ..... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *24.11.2008* bis *09.12.2008*. Borgholzhausen, den 02. Okt. 2009 Bürgermeister	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *15.01.2009* durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *31.01.2009* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *02.02.2009* bis *06.03.2009* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *26.01.2009* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Borgholzhausen, den 02. Okt. 2009 Bürgermeister	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am 30.06.2009 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den *30.06.2009* im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten. Borgholzhausen, den 02. Okt. 2009 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *18.12.2009* (bzgl. Bebauung) *11.03.2005* (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan (hier: CD mit der Bezeichnung Bebauungsplan der Stadt Borgholzhausen Nr. 32, 1. Änd. „Am Blömkenberg" mit dem Stand des Satzungsbeschlusses vom 30.06.2009) und der DXF-Datei vom 18.12.2009 geometrisch eindeutig. Kreis Gütersloh, Der Landrat Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung (Siegel) Gütersloh, den ..... i.A. ..... Ltd. Kreisvermessungsdirektor

STADT BORGHOLZHAUSEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 32, 1. ÄNDERUNG

„AM BLÖMKENBERG"



Gemarkung Borgholzhausen — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 102 x 71 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Satzung Juni 2009
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schrooten - Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Gez.: Be Bearb.: YBe / Ti

Stand: 10.07.2009 33_1Änd-Bebauungsplan