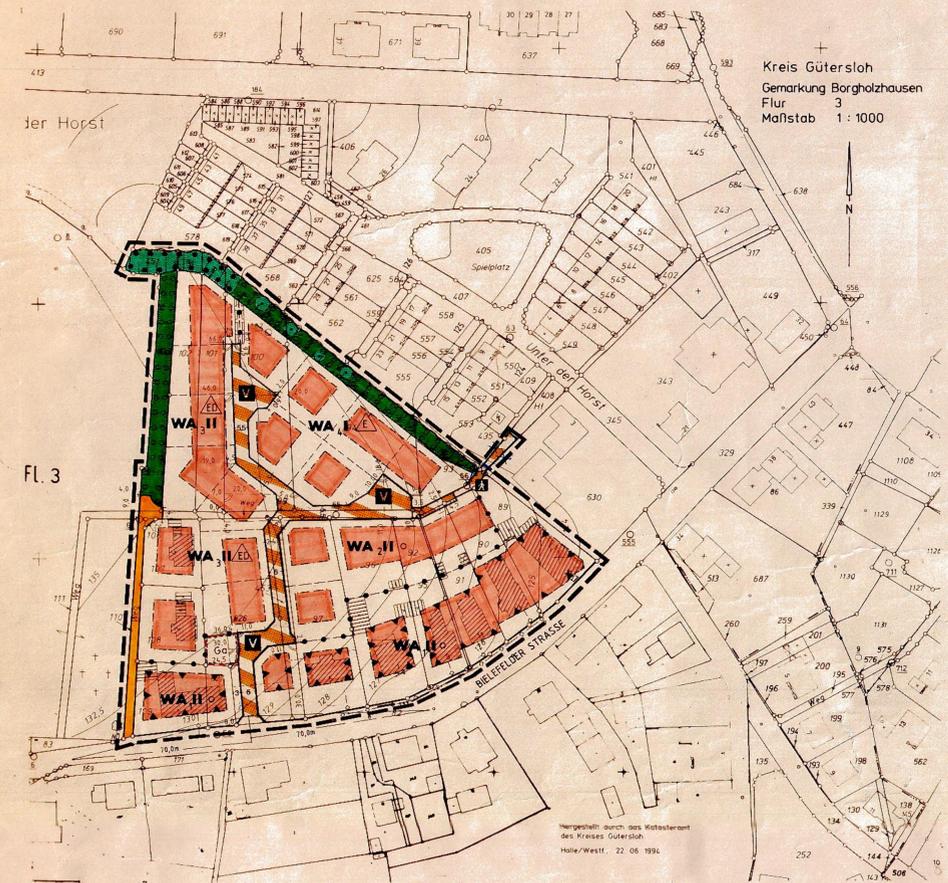


# STADT BORGHOLZHAUSEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „AM HOHEN GARTEN“



**F. Fläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB Gem. Borgholzhausen-Berghausen Flur 74, Flst 8 iW**  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
- Entwicklungsziel:**  
strukturelle, extensiv genutzte Obstweide
- Maßnahmen:**  
a) standorttypische Hecken- und Obstbaumplantagen,  
b) Grünlandextensivierung  
c) Anlage/Pflege von Saunzonen mit gelenkter Sukzession.  
Details sind dem Landschaftspflegebeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen, der als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen wird.



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem

**Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WobauErGl)** in der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Baumutzungsverordnung - BauNVO** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung - PlanzV 90** - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

**Landesbauordnung - BauO NW** - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.6.1984 (GV.NW. S. 419/SGV.NW. 232, ber. S. 532) in der z.zt. geltenden Fassung

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.9.1984 (GV.NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1994 (GV.NW. S. 696-SGV.NW. 2023)

**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

### B. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**WA** 1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO  
a) Im WA3 können die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2, 3 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden  
b) Alle gem. § 4(3) BauNVO möglichen Ausnahmen werden nach § 1(6) Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

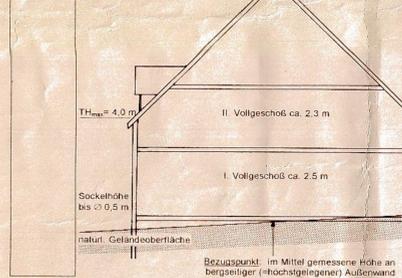
#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,6 2.1 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,6  
0,3 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,3  
Z 2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, gemessen vom höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks des Gebäudes, bei geneigter Geländeoberfläche entlang der bergseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend (vgl. Prinzipskizze).
- FH<sub>max</sub> 2.4.1 max. zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Metern über Bezugspunkt  
TH<sub>max</sub> 2.4.2 max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in Metern über Bezugspunkt

2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen:

Teilfläche	GRZ	GFZ	FH max.	TH max.
WA <sub>1</sub> II	0,4	0,8	11,5 m	6,0 m
WA <sub>2</sub> II	0,4	0,8	9,5 m	4,0 m
WA <sub>3</sub> II	0,35	0,6	9,5 m	4,0 m
WA <sub>4</sub> I	0,35	0,35	9,0 m	3,5 m

2.6 Prinzipskizze: Bestimmung der Gebäudehöhen, M 1:100  
FH<sub>max</sub> = 9,5 m (WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>)  
TH<sub>max</sub> = 4,0 m



#### 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
3.2 Offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig  
3.3 Offene Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig  
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> gem. § 9(1)6 BauGB: in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 4 Wohnungen.  
3.5 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
3.6 nicht überbaubare Grundstücksfläche, zulässig sind:  
a) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,  
b) Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze müssen jedoch einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO).

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
a) öffentlich: verkehrsberechtigter Bereich; Mischungsprinzip  
b) öffentlicher Fußweg

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Leitung unterirdisch  
WFG-Mitteldruckleitung mit Hausanschlüssen

#### 6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6. Öffentliche Grünflächen, hier: Gebietseingrünung  
Zu Maßnahmen vgl. Festsetzungen gem. § 9(1)25 BauGB unter Punkt 7, der vorhandene standortgerechte Gehölzbestand ist gem. § 9(1)25 BauGB zu erhalten.

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) sowie ergänzend zu § 9 BauGB: Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB, hier im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Heckbepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen unter Berücksichtigung des Bestandes (Pflanzenabstand ca. 1 m, Arten gruppenweise in 4-6 Exemplaren, vgl. landschaftspflegerischer Beitrag)  
7.2 Erhalt von Bäumen  
7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB, hier: Erhalt der standortgerechten heimischen Gehölze im Bereich der Böschung  
7.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG als Kompensation für die mit den einzelnen Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:  
A) Den zu erwartenden Eingriffen aufgrund von Erschließungsvorhaben der Stadt (öffentliche Verkehrsflächen) werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet.  
B) Den zu erwartenden Eingriffen durch die geplante Wohnbebauung (alle Teilflächen des WA) werden die Maßnahmen auf der Fläche außerhalb des Plangebietes „Am hohen Garten“ in der Gemarkung Borgholzhausen, Flur 74, Flst. 8 iW (siehe Absatz F) insgesamt als Ausgleich bzw. Ersatz (sog. Sammel-Ersatzmaßnahme) zugeordnet.

#### 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Garagen für diese Teilfläche des WA  
8.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9(1)24 BauGB, Maßnahmen:  
Die Randbebauung der Bielefelder Straße L 785 unterliegt der Lärmbelastung durch diese. Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen bestehender Gebäude sind für sämtliche Wohn- und Schlafräume auf der schalldämmenden Seite Schallschutzfenster der Schutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß R<sub>w</sub> = 35-39 dB(A) vorzusehen, Schließräume sind zusätzlich mit einer schalldämmenden Lüftung auszustatten.  
8.3 Sichtfelder: Die innerhalb der Sichtfelder liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.  
8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9(7) BauGB  
8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens - soweit nicht durch andere Raster, Linien etc. eindeutig bestimmt.  
8.6 Graben am unteren Böschungsfuß, im Anschluss verrohrt (nicht parzelliert, iW, außerhalb des Plangebietes)  
8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: Betretungsrecht zugunsten der Stadt für ggfs. erforderliche Pflege- und Unterhaltungsarbeiten.

#### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- FL 3  
Flurnummer  
Polygonpunkt  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
Höhennlinien in m ü. NN (aus DKG 5 übertragen)  
vorhandene Gebäude  
Böschung am nordöstlichen Gebietsrand

#### D. Sonstige Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmale, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

##### 2. Landesabfallgesetz

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch baulicher Anlagen, Bauabfälle vom Zeitpunkt der Entstehung an voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

##### 3. Altlasten

Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Wenn bei Erdarbeiten gewisse Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

##### 4. Landeswassergesetz

Ausdrücklich wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser, welches auf überlegenden Wohnzwecken genutzten Gebäuden anfällt, zumindest teilweise zu versickern, wenn dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann (§ 51(2) LWG) und die örtlichen Boden- und Wasserhältnisse dieses zulassen; Alternativ bzw. ergänzend wird ebenfalls die teilweise Brauchwassererzeugung unverschnitzten Niederschlagswassers, z.B. zur Gartenbewässerung, empfohlen.

#### E. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

##### 1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81(1) Nr. 1 BauO NW

- 1.1 Dachneigung und Dachform  
z.B. 38°-45°  
SD, WD  
z.B. max. 0,80 m  
z.B. max. 0,50 m
- 1.1.1 Dachneigung: siehe Tabelle. Ausnahmeweise können bei Gabledächern konstruktiv bedingt geringere Dachneigungen, mind. jedoch 25°, zugelassen werden.  
1.1.2 Dachform: siehe Tabelle. Satteldach für den Hauptkörper, im WA<sub>1</sub> auch Walmdach mit Zwischenformen. Abweichungen können im Einzelfall aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.  
1.2 Drempehhöhe in m: Bezugspunkt für die Drempehhöhe ist Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Wandaußenkante.  
1.3 Sockelhöhe in m: Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist das Maß vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks des Gebäudes bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bei geneigter Geländeoberfläche entlang der bergseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.  
1.4 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.3 für Teilflächen
- | Teilfläche      | Dachneigung | Dachform | Drempehhöhe max. | Sockelhöhe im Mittel max. |
|-----------------|-------------|----------|------------------|---------------------------|
| WA <sub>1</sub> | 35°-45°     | SD, WD   | 1,00 m           | 0,80 m                    |
| WA <sub>2</sub> | 35°-45°     | SD       | 1,00 m           | 0,50 m                    |
| WA <sub>3</sub> | 35°-45°     | SD       | 1,00 m           | 0,50 m                    |
| WA <sub>4</sub> | 35°-45°     | SD       | 0,40 m           | 0,50 m                    |
- \*nur zulässig, sofern 2. Vollgesch. im Dachraum, also mit Drempe, ausgeführt; Drempe im Dachraum ansonsten bei 2 Vollgeschossen nicht zugelassen (lediglich konstruktiv).

##### 1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig, sind jedoch auf die Fassadengliederung abzustimmen  
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; hierbei werden Einzelanlagen zusammengerechnet.  
c) Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

##### 1.6 Farbgebung und Material:

a) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach nur Befendachstene oder Tonziegel in naturrotter bis rotbrauner Farbe zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.  
b) Es wird empfohlen, äußere Wandflächen ortstypisch mit hell überputztem oder hell geschlammtem Ziegelmauerwerk herzustellen.

##### 1.7 Abstimmung, gestalterische Einheit: Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderstehende Caragen sind bezüglich äußerer Gestaltung, Dachausführung, angehängten Trauf- und Firsthöhen sowie Materialauswahl aufeinander abzustimmen.

#### 2. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Grundstücksflächen; Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 81(1) Nr. 4 BauO NW

- 2.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen auszugrenzen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankengerüsten ist dabei zulässig.  
2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:  
2.2.1 „Vorgartenfläche“: Die Grundstücksflächen zwischen der verkehrsberechtigten auszubauenden Planstraße und den Neubauten sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und ggfs. notwendiger Stellplätze als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Empfehlung: wassergebundene Befestigung der Zufahrten und Stellplätze.  
2.2.2 Bepflanzung: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B. mit:  
*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Hochstamm-Obstbäumen*  
*Sambucus nigra* (S. Holunder) usw.  
2.3 Einfriedungen im WA<sub>2,4</sub> (Neubaufächen) sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder senkrecht strukturierten Holzäunen ist möglich, wenn diese beidseitig bepflanzt werden. Mauersockel sind generell unzulässig. Entlang der Planstraße (Mischfläche) sind generell Einfriedungen der Vorgartenflächen sind nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 70 cm über Mischfläche bzw. Geländebau (senklich) zulässig. Geeignete Arten (Auswahl): Hainbuche, Feldahorn, Feuerdorn, Harttriegel, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum etc. Böschungsbereich im Nordosten in einem Streifen von 3 m sind im angrenzenden WA Einfriedungen unzulässig.

#### Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am 11. MAI 1994 beschlossen worden.  
Dieser Beschluss ist am 11. MAI 1994 öffentlich bekanntgemacht worden.

Borgholzhausen, den 20. SEP. 1995  
im Auftrag des Rates der Stadt

Bürgermeister  
3. Kiebel  
Ratsmitglied

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 11. MAI 1994 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.

Borgholzhausen, den 20. SEP. 1995

Der Stadtdirektor

#### Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB

Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 28. MAI 1995 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB am 10. MAI 1995 öffentlich ausliegen.

Borgholzhausen, den 20. SEP. 1995

Der Stadtdirektor

#### Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 22. JUN 1995 vom Rat der Stadt Borgholzhausen als Satzung beschlossen.

Borgholzhausen, den 20. SEP. 1995

im Auftrag des Rates der Stadt  
Bürgermeister  
3. Kiebel  
Ratsmitglied

#### Anzeige gem. § 11 BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am 23. SEP 95 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 4. DEZ 95.

Aktenzeichen: 15.21.11-20/95/22

Detmold, den 4. DEZ 95

Im Auftrag  
Hiller

#### Bekanntmachung gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) ist am 9. DEZ. 1995 ortsüblich gemäß § 12 BauGB unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Borgholzhausen, den 9. DEZ. 1995

Der Stadtdirektor

#### Planunterlagen

Planunterlagen: Katasterliefe im Maßstab 1:1.000, Stand: 22.06.1994

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

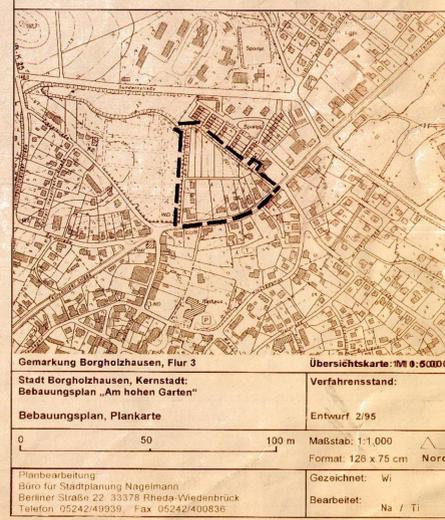
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Vermessungs- und Katasteramt - Rheda-Wiedenbrunn, den 1.03.1995

Ltd. Kreisvermessung

BLAU = ÄNDERUNG NACH DER OFFENLEGUNG

## I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN

### STADT BORGHOLZHAUSEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 19: „AM HOHEN GARTEN“



Gemarkung Borgholzhausen, Flur 3  
Stadt Borgholzhausen, Kernstadt:  
Bebauungsplan „Am hohen Garten“

Übersichtskarte: M 1:5000  
Verfahrensstand:  
Entwurf 2/95

Maßstab: 1:1.000  
Format: 128 x 75 cm Nord

Gazeichnet: W  
Bereitet: Na / Ti