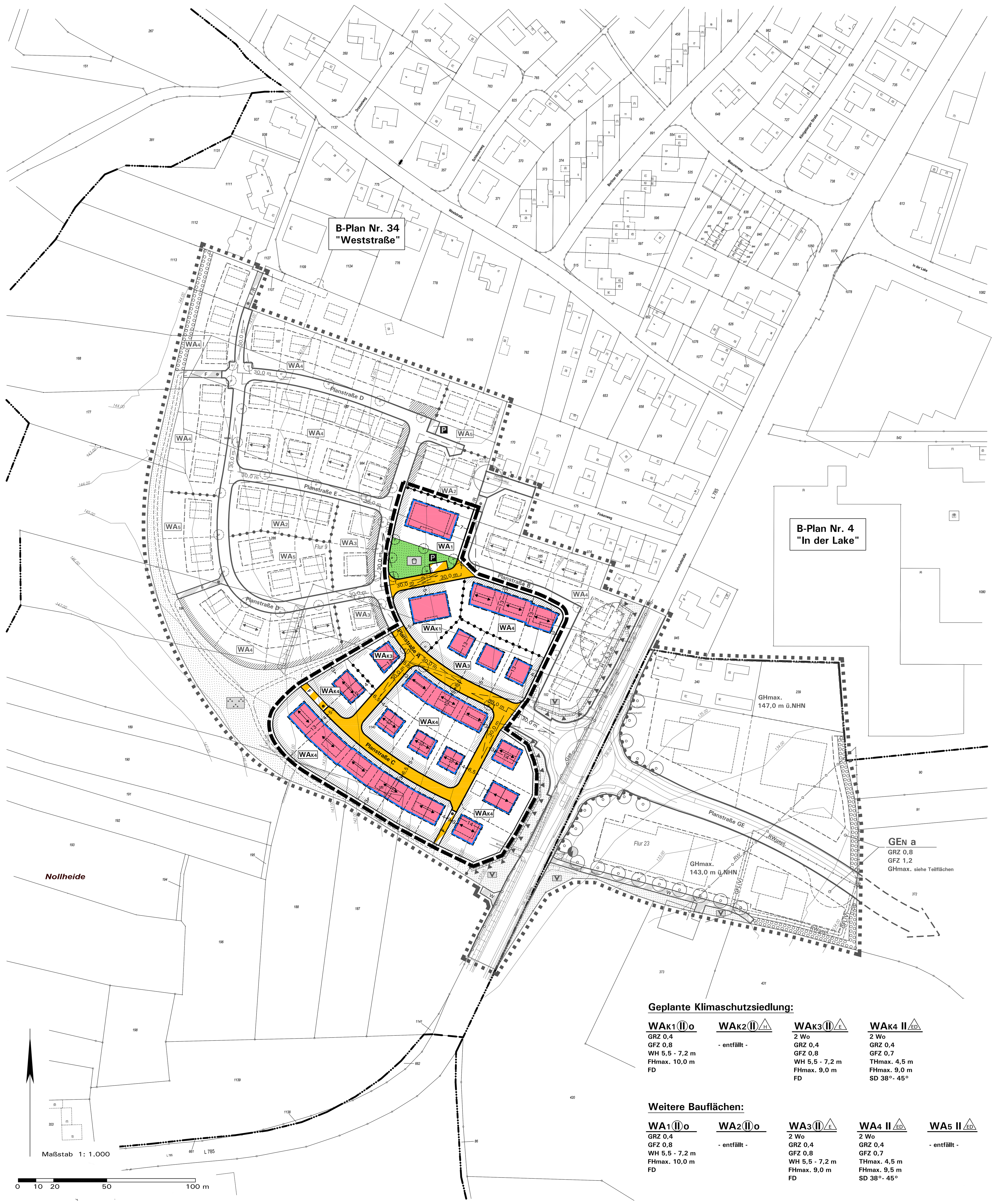
STADT BORGHOLZHAUSEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 30.1 "Enkefeld - 1. Änderung"



Geplante Klimaschutzsiedlung:

WAK1 (II) o	WAK2 (II) H	WAK3 (II) E	WAK4 II ED
GRZ 0,4	- entfällt -	2 Wo	2 Wo
GFZ 0,8		GRZ 0,4	GRZ 0,4
WH 5,5 - 7,2 m		GFZ 0,8	GFZ 0,7
FHmax. 10,0 m		WH 5,5 - 7,2 m	THmax. 4,5 m
FD		FHmax. 9,0 m	FHmax. 9,0 m
		FD	SD 38°- 45°

Weitere Bauflächen:

WA1 (II) o	WA2 (II) o	WA3 (II) E	WA4 II ED	WA5 II ED
GRZ 0,4	- entfällt -	2 Wo	2 Wo	- entfällt -
GFZ 0,8		GRZ 0,4	GRZ 0,4	
WH 5,5 - 7,2 m		GFZ 0,8	GFZ 0,7	
FHmax. 10,0 m		WH 5,5 - 7,2 m	THmax. 4,5 m	
FD		FHmax. 9,0 m	FHmax. 9,5 m	
		FD	SD 38°- 45°	

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am *10.11.2016* beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am *26.11.2016* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Borgholzhausen, den *03.04.2017*

im Auftrage des Rates der Stadt

gez. D. Speckmann
Bürgermeister

gez. A. Weßling DS.
Ratsmitglied

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *26.11.2016* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *28.11.2016* bis *09.12.2016*

Borgholzhausen, den *03.04.2017*

gez. D. Speckmann DS.
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden etc. gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *23.12.2016* gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB beteiligt.

Borgholzhausen, den *03.04.2017*

gez. D. Speckmann DS.
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am *09.02.2017* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Borgholzhausen, den *03.04.2017*

im Auftrage des Rates der Stadt

gez. D. Speckmann
Bürgermeister

gez. A. Weßling DS.
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *01.04.2017* 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 *03.04.2017*

gez. Speckmann DS.
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

12.08.2014 (bzgl. Bebauung)

06.11.2013 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Münster, den *04.04.2017*

gez. Drees DS.
Vermessungsbüro Drees & Hoersch

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- **WA** – Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WAK1, WA1 etc. nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert;
- **WAK1 - WAK4** – geplante Klimaschutzsiedlung: Teilflächen WAK1 bis WAK4 (siehe Punkt F.)
- **2 Wo** – Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- *- entfällt -* – Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO)

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

- **GRZ 0,4** – Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4
- **GFZ 0,8** – Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8
- **II** – Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- **(II)** – Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2:

Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt:
- *- entfällt –* – Mindest- und Höchstmaß
- **THmax. 4,5 m** – Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

- **WH 5,5 - 7,2 m** – Zulässige Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,5 - 7,2 m (die Wandhöhe entspricht bei geneigten Dächern der Traufhöhe und bei Flachdächern dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschl. Brüstungshöhe bei einem Staffelgeschossaufbau mit Dachterrasse)
- **FHmax. 9,0 m** – Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier z.B. 9,0 m
- *- entfällt -* – Zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- **o** – Offene Bauweise
- *- entfällt -* – Abweichende Bauweise
- *- entfällt -* – Offene Bauweise, nur Hausgruppe zulässig
- **ED** – Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- **E** – Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper parallel zur Festsetzung der Baugrenzen für das jeweilige Baugrundstück

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- **P** – Parkplätze, öffentlich
- **F / F/R** – Fußweg oder Fuß-/Radweg, öffentlich (überfahrbar für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge oder für Unterhaltungszwecke der Grünflächen)
- *- entfällt -* – Wirtschaftsweg, öffentlich

- entfällt - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Zufahrt für Bestandsgrundstück im GEN an der Bahnhofstraße (L 785)

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

- entfällt - Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

- entfällt - Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
- Gashochdruckleitung Westnetz GmbH/RWE (nicht eingemessen)
- Regenwasserkanal, Planung (Hinweis: Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich zum Verständnis)
- Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht für Regenwasser- oder Schmutzwasserkanal zu Gunsten der Stadt Borgholzhausen oder des Ver-/Entsorgungsträgers

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Quartierplatz mit Spielfläche
- *- entfällt –* Ortsrandeingrünung, naturnah mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Heckenzügen sowie mit Ortsrandweg/Fußweg (Wegeverlauf unverbindlich)
- *- entfällt -* Verkehrsgrün

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

- entfällt - Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1 (*Hinweis:* Pflanz-/Artenvorschläge siehe Umweltbericht):
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm (Vorschläge: Stieleiche, Feldahorn oder Hainbuche)
- Heckenzug mit standortheimischen freiwachsenden Gehölzen

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Erhalt der Eiche mit eingemessenem Kronendurchmessr, siehe textliche Festsetzung D.4.3

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- entfällt - Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.5:
- Schallschutzanlage als Gabionenwand oder Lärmschutzanlage mit Wall-/Wandkombinationen, Höhe gemäß Planeintrag 4,1 bzw. 4,3 m über dem jeweiligen vorhandenen Gelände (zulässige geringe Überschreitungen der Höhe siehe Text D.5.1).

9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen

Maßangaben in Meter, z.B. 4 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 (§ 9(7) BauGB)

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper in den WA mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- **SD** – Satteldach (SD), ein Krüppelwalm als Sonderform ist im Bereich der Klimaschutzsiedlung (Teilfläche WAK4) unzulässig
- **FD** – Flachdach (FD), Dachneigung maximal 3°
- *- entfällt –* Zeltdach (ZD)
- *- entfällt –* Walmdach (WD)
- **38°- 45°** – zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z.B. 38° bis 45°

11. Kennzeichnung vorbelasteter Bereiche (§ 9(5) BauGB)

- entfällt – Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB) der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen durch den bestehenden Betrieb östlich der Bahnhofstraße vorbelasteten Flächen im allgemeinen Wohngebiet, hier im Bereich der 2 nordöstlichen Baugrundstücke der Teilfläche WA4 in Höhe Schallschutzwand, siehe Text F.2

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

- *Flur 9* – Flurnummer
- *443* – Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- *21* – Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- *144,00* – Höhenlinien in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Verm.Ing. Drees & Schlüter)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung parallel zu Planstraßen bzw. Baugrenzen festgesetzt ist)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

Vorgeschlagene Fußwegeverbindungen (genaue Lage gemäß späterer Ausführungsplanung)

Allgemeine Hinweise:
- *Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30.*
- *Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 30 zur Information über die planungsrechtliche Gesamtsituation grau hinterlegt. Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 30 verwiesen.*

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen des WA mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder je Reihenhauseinheit. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

1.3 *- entfällt -*

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in den Teilflächen des WA:
Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Wandhöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen WAK1, WA1 etc.
Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses.

Flachdächer und Solaranlagen: Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann in den Teilflächen WA1, WAK1, WA3, WAK3 mit Flachdächern die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.I-1.2.e).

Definition der Bezugshöhe je Baugrundstück: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW), gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstücks (vgl. Prinzipskizze G.8).

Hinweis: Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Höhenplan erstellt, auf den ausdrücklich verwiesen wird. Dieser ist für die einzelnen Projektplanungen zu beachten.

2.2 *- entfällt -*

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.I.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA 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- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist (Pflanzvorschläge gemäß Umweltbericht).

3.2 *- entfällt -*

4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 *- entfällt -*

4.2 Im Bereich der Klimaschutzsiedlung mit den Teilflächen WAK1 bis WAK4 allgemeine Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken: Je abgeschlossene 250 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum oder ein standortgerechter heimischer Baum mindestens 2. Ordnung (= mittelgroße Bäume) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
Berechnungsbeispiel: 550 m² Baugrundstück = 2 x 250 m² + 50 m² insofern nicht anzurechnende Restfläche = mindestens 2 Bäume.
Hinweis: Artenauswahl und Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass keine ggf. problematische Verschattung der solaren Hauptfassade des eigenen Gebäudes oder von Nachbargebäuden erfolgt. (*Hinweis:* Zu Pflanzqualitäten etc. siehe auch Festsetzung 4.4.)

4.3 *- entfällt -*

4.4 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB und gemäß § 86(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW:
- Hochstämme (Einzelbäume/Baumgruppe): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
- Heister (Wildstrauch-/Baumhecken): 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
- Sträucher (Hecken): 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
- Pflanzung: Mittlerer Pflanzabstand 1 - 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3 - 5 Stück (außer Hochstammpflanzung).

Hinweis: weitere Aussagen zu den Pflanzmaßnahme, Hinweise zur Artenwahl etc. siehe Umweltbericht.

5. Vorkehrungen für Wohnnutzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Kfz-Geräusche gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

5.1 *- entfällt -*

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

E.I Örtliche Bauvorschriften für die allgemeinen Wohngebiete WA:

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und Dachneigungen in den Teilflächen des WA: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig. **Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

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

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein 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 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 25° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

e) Flachdächer in den Teilflächen WA1, WAK1, WA3, WAK3 und Solaranlagen:
- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB siehe Festsetzung D.2.1.
- Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten.
- Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m einhalten.

1.3 Sockelhöhe in allen Teilflächen des WA: Die zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) beträgt maximal 0,7 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1).

1.4 Fassadengestaltung im Bereich der geplanten Klimaschutzsiedlung WAK1 bis WAK4:
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
- Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig (ohne Glasfassaden und Fenster, *Hinweis/Beispiele*: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse).
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird beim FB 3 Planen und Bauen der Stadt Borgholzhausen in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

1.5 Fassadengestaltung im Bereich der sonstigen Teilflächen WA1 bis WA5:
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
- Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig (ohne Glasfassaden und Fenster, *Hinweis/Beispiele:* Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse).
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen in allen Teilflächen des WA:
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
Zusätzliche Regelung im Bereich der geplanten Klimaschutzsiedlung WAK1 bis WAK4: Hier gilt diese Abstimmungspflicht analog auch **für aneinandergebaute Garagen**.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nrn. 4, 5 BauO NRW)
(*Hinweis:* Zu Pflanzqualitäten etc. siehe auch Festsetzung D.4.4)

2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen in allen Teilflächen des WA:

a) Einfriedungen in Vor- und Wohngärten entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauern anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Einfriedungen sind in Vorgärten entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Hinweise G.7, diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten)*.

b) Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken:
Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Zulässig sind alternativ zu Hecken auch Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Gartengelände.
Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit möglichst gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird nachdrücklich empfohlen.

c) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere:
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus var.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Feldahorn (Acer campestre)

2.2 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken in allen Teilflächen des WA:
Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Wegen und Terrassen erforderlich werden. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

2.3 Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind in allen Teilflächen des WA mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter sind in allen Teilflächen des WA mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

E.II Örtliche Bauvorschriften für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEN:

- entfällt -

E.III Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Stadt Borgholzhausen wird umfangreiche Beratungsleistungen, ein Gestaltungshandbuch u.v.m. im Zuge des Projekts Klimaschutzsiedlung anbieten (siehe auch Hinweise F.1).
Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von 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.

F.1 Hinweis: Östlicher Teilbereich - Projektentwicklung als Klimaschutzsiedlung

Die nachfolgend dargestellte Teilfläche des Baugebiets soll als **Klimaschutzsiedlung im Rahmen des Projekts „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“** entwickelt werden. Grundlage der Planung sind somit Projektziele und Vorgaben des *Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen“* (EnergieRegion.NRW, Cluster Energie Wirtschaft.NRW, c/o Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf, September 2009: *www.100-klimaschutzsiedlungen.de*). Die Gebäude sind als sog. „3-Liter-Haus“ oder als Passivhaus zu errichten, hinzu kommen gestalterische und bauökologische Ziele für einen qualitätvollen und umweltverträglichen Siedlungsbau.

Die Stadt Borgholzhausen bittet alle Interessierten um Kontaktaufnahme mit dem FB 3 Planen und Bauen und wird für Bauinteressierte und Handwerker umfangreiche Beratungsleistungen, Informationsmaterialien etc. anbieten. Die Stadt wird als Grundstückseigentümerin der überwiegenden Flächen der geplanten Klimaschutzsiedlung die vorgesehenen Standards und Maßnahmen sowie deren Überprüfung in den Grundstückskaufverträgen festlegen.

Geplante Klimaschutzsiedlung „Enkefeld“, ohne Maßstab

F.2 Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und Hinweis auf Verkehrsgeräusche

1. Vorbelastung durch Gewerbelärm im Osten - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB:
- entfällt -

2. Ergänzender Hinweis - Einwirkungen durch Verkehrslärm im Osten:
Die randlichen Bauzeilen entlang der Bahnhofstraße (L 785) werden durch die Schallschutzwand vor Verkehrslärm so geschützt, dass fast im gesamten Planbereich die idealtypischen WA-Werte des Beiblatts 1 der DIN 18005 im Erdgeschoss und im Freiraumbereich eingehalten werden. Im Bereich der straßenzugewandten Seiten der Obergeschosse der 1. Bauzeile im WA4 bzw. WAK4 entlang der Schallschutzwand werden die idealtypischen WA-Werte überschritten, die MI-Werte der 16. BImSchV werden aber eingehalten. Somit kann auch hier gesundes Wohnen im Sinne des BauGB erfolgen, zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden in diesem Rahmen nicht erforderlich.
Bei einer Neubebauung können darüber hinaus lärmempfindliche Räume wie Schlaf- und Wohnräume durch Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vom Schall weiter abgewandt orientiert werden, um Schalleinwirkungen weiter zu mindern (architektonische Selbsthilfe).

G. 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 (Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:
Im Bereich des geplanten Neubaugebietes sind Flakstellungen sowie Beschuss oder leichte Bombardierungen aktenkundig. Daher wurde mit der Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Detmold vereinbart, dass im Herbst 2014 nach der Ernte die gesamte Fläche auf Munitionsrückstände untersucht wird. Danach ist über ggf. gebotene weitere Maßnahmen zu entscheiden.
Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale:
Nördlich des Plangebiets am Finkenweg liegt ein Urnenfund als Teil eines Gräberfeldes der Eisenzeit vor. Die Ausdehnung ist nicht bekannt, könnte aber in den nördlichen Teil des Plangebiets hineinreichen. Zu einem Urnenfriedhof gehörte auch eine nahe gelegene Siedlung, die im Bereich des Plangebietes liegen kann. Eine archäologische Sondierung wird westlich der L 785 vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten notwendig.
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, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:
Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist.
Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich **Brunnen- und/oder Regenwassernutzungsanlagen** vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese – vor Inbetriebnahme durch den Betreiber – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine **Löschwassermenge** von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

6. Ökologische Belange und Artenschutz:
Die **Berücksichtigung ökologischer Belange** wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

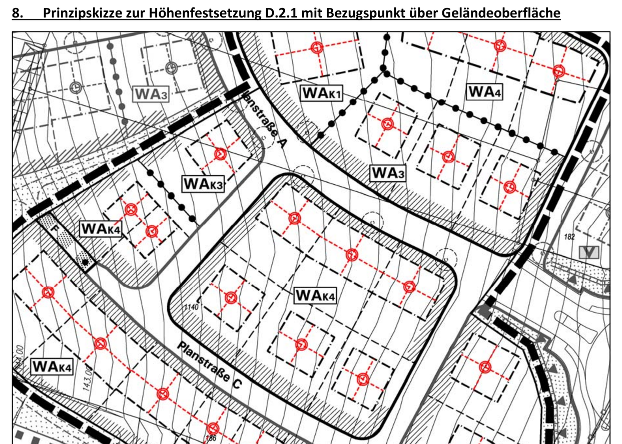
Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.
Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

7. Definition Vorgarten:
Vorgarten (VG) = nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

8. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung D.2.1 mit Bezugspunkt über Geländeoberfläche



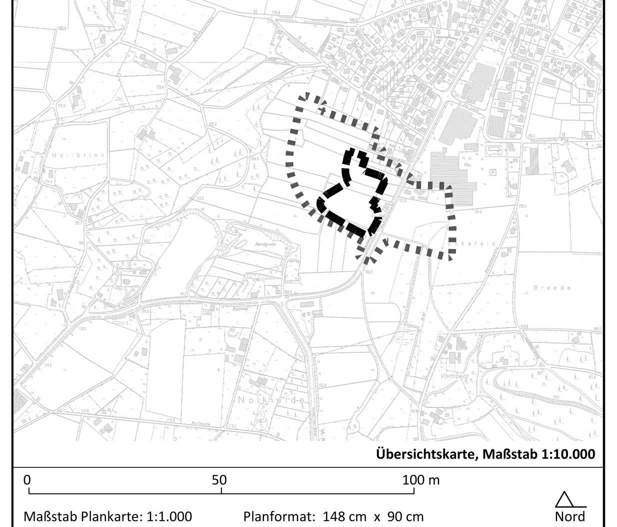
Definition: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) **gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche** eines Baugrundstücks. Verwiesen wird hierzu auch auf die Plankarte in Anlage 1 zur Begründung mit der beispielhaften Darstellung der Bezugspunkte für die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen mit Überlagerung des Höhenmodells (Auszug siehe oben).

9. Bauvorhaben an der L 785 und Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
Straßen.NRW hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass an die L 785 als klassifizierte Straße angrenzende Bauvorhaben (z. B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Lagerflächen etc.) aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen sind, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

STADT BORGHOLZHAUSEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 30.1

„Enkefeld – 1. Änderung“



Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 148 cm x 90 cm Nord

Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Februar 2017

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti