

STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "Weststraße"

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 z.z. 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 z.z. geltenden Fassung.

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

WA
 2 Wo
 GRZ 0,4
 THmax. 4,2 m
 FHmax. 9,0 m
 SD/KW 35°-40°

II
 GRZ 0,4
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4
 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier z.B. 2

FHmax. ...
 a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
 b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl)
 c) Ausnahmeregelung nach § 3(11) BauGB: Bei Um- oder Ausbau des Bestandsgebäudes Weststraße 21 (Flurstück 776) können ggf. Höhenüberschreitungen der festgelegten Traufhöhe bis TH=4,50 m über der oben definierten Bezugshöhe zugelassen werden.

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 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. 26 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 4.1 Straßenverkehrsfläche
 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge befahrbar

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
 5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
 Entwicklungsziel: Naturnaher Entwicklung einer Ortsrandeingerdung auf dem 10,0 m breiten Randstreifen als Übergang zur freien Landschaft.
 Maßnahmen:
 a) Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Hochstamm-Obstbäume (Regionalarten) in zwei versetzten Reihen. Pflanzabstand 10,0 m in einer Reihe.
 b) übrige Fläche: Neubegründung von Extensivwiesen (Wiese), max. zweijährige Mahd im Jahr. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 6.1 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.
 6.2 Zuordnung von Semmel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB) zu den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe auszugleichen sind: Die von der Stadt außerhalb des B-Planes Nr. 34 bereitgestellten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Borgholzhausen, Flur 23, Flurstücke 373 und 420 werden den Neubaulflächen im Plangebiet (WA2 und WA3) anteilig zugeordnet.
 6.3 Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: anfallendes unversichertes Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut oder befestigt werden ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück im WA2 und WA3 vollständig zu versickern oder zu versickern. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Müden o.ä.) auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138).
 Hinweis: Auf die „Baugrundtechnische Stellungnahme zur Beurteilung einer Regenwasserversickerung“ (ErdbauLabor Schömm GmbH, 3.12.2008) und auf den Hinweis unter F.4 wird verwiesen.

6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
 6.5 Abgrenzung von Nutzungsmaßen oder Gestaltungsangelegenheiten in einem Baugbiet
 6.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
 7.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planrang, siehe auch Nr. C.1.1: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW) mit z.B. 35°-45° Dachneigung

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. 5 BauO)
 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KW) mit einer Dachneigung von z.B. 35°-45°.
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
 a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
 b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 c) Alle über der Traufhöhe angeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, 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 zusammen gerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)
 d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 e) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung Tonziegel oder Beton- oder Asphaltziegel in rot oder braun 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.

1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.3) betragen.
 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgängen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 1.5 Einfriedungen
 a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgitter oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnittdecken: Halbhäuser, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
 b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D). Die Vorschrift b) gilt nicht für Vorgärten.

1.6 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (WA1) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.5 zugelassen 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.
 Zuweilendungen 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
 I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage
 Grundstücks- und Wegezellen mit Flurstücknummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 II. Planerische Darstellungen und Hinweise
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
 Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreife) in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

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

F. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung B.2.3:

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 Baugrundstückes.

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
 Im Plangebiet sind keine Altlasten 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.: 05241/65-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenfundgründe. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodenkunde:
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Toncherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundepflege, Bielefeld (Tel. 0521/6200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Niederschlagswasser:
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist das unversichertes Niederschlagswasser von Dach- und Höflflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstückflächen zu versickern (vgl. Festsetzung unter B. 6.3). Die oberen anstehenden verfestigten Sande und Schluffschichten sollten hier für „durchstoßen“, evtl. durchlässiger aufbereitet oder ausgetauscht werden. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung u.Ä. der Versickerungsanlage) sind im Rahmen des Entwässerungsbeitrages zur Baugenehmigung zu regeln. Auf die Baugrundtechnische Stellungnahme (ErdbauLabor Schömm GmbH, Borgholzhausen, 03.12.2008) wird verwiesen.

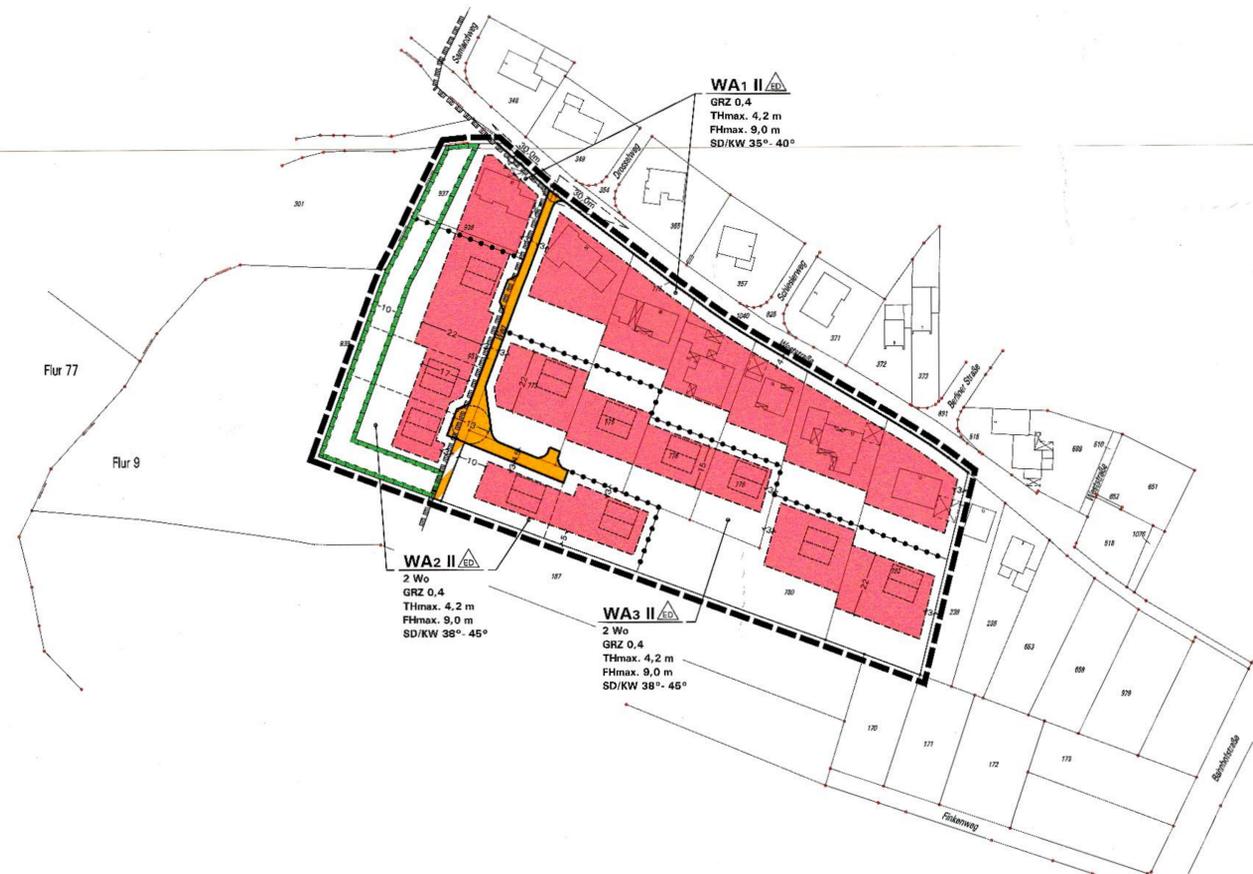
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

5. Wasserversorgung:
 Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser versorgt werden, sind diese nach Trinkwasserverordnung der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen und regelmäßig von einem akkreditierten Labor untersuchen zu lassen.

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

7. Ökologische Balance:
 Die Berücksichtigung ökologischer Balance und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Schlüsselwörter sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gießblöcken oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzfragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

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



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am 12.06.2008 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 18.07.2008 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Borgholzhausen, den 05. März 2009 im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister Ratmitglied	Nach ortsbüchlicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.07.2008 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt vom: 21.07.2008 - 15.08.2008 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2008 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Borgholzhausen, den 05. März 2009 Bürgermeister Ratmitglied	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 09.10.2008 durch Ausschuss für Planungs- und Bauangelegenheiten. Nach ortsbüchlicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.10.2008 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 03.11.2008 bis 03.12.2008 öffentlich ausliegen. Borgholzhausen, den 05. März 2009 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am 19.02.2009 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den 05. März 2009 im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister Ratmitglied	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Borgholzhausen, den 03. März 2009 Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 24/04/08 (bzgl. Bebauung) 24/04/08 (bzgl. Flurstücknachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datensatz) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den 03.03.09 Dipl.-Ing. Bruno Theibert Vermessungsbüro Theibert/Vermweg

