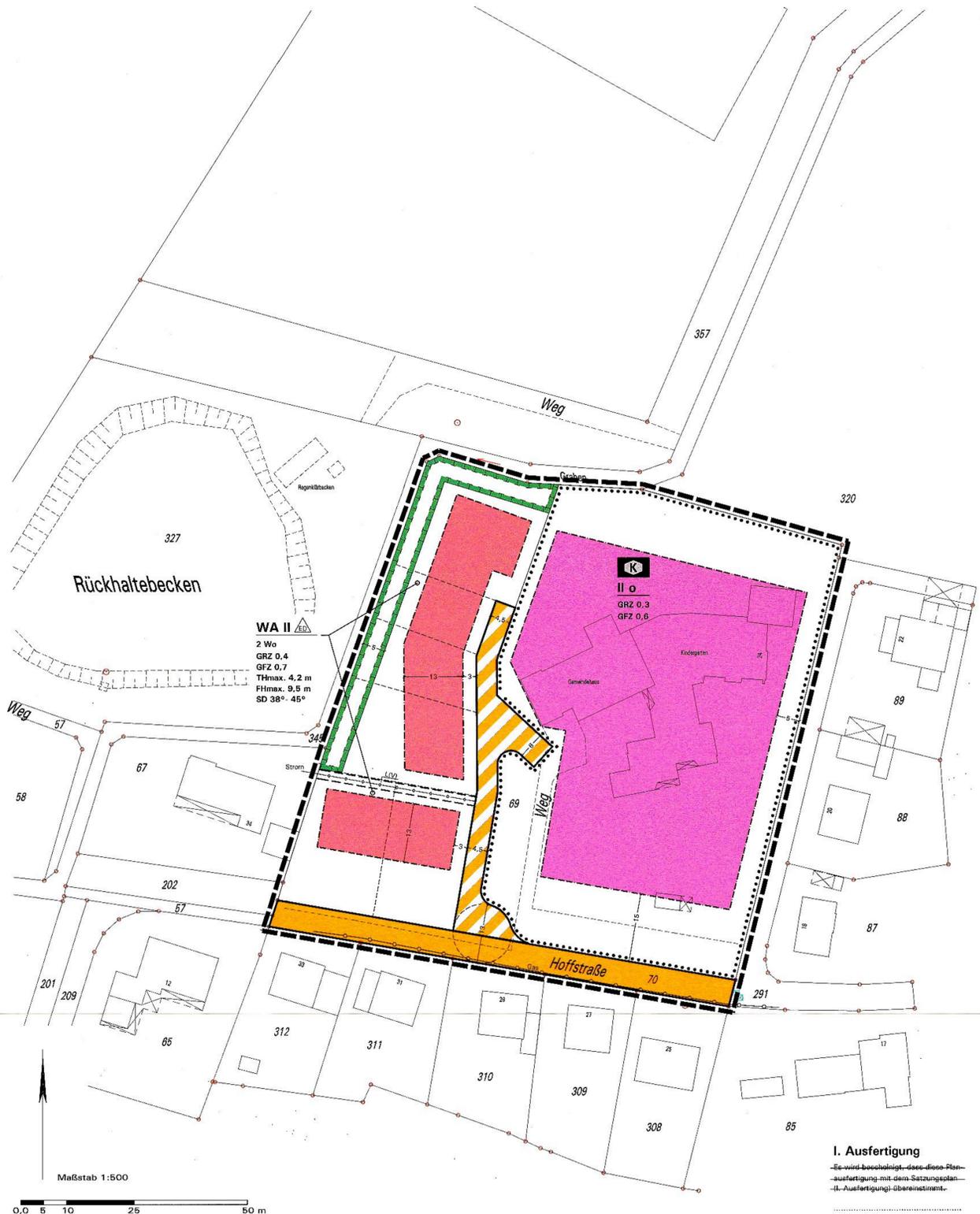


STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Kernbereich Berghausen", 1. Änderung



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. 68);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S. 615);
 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann bei Doppelhäusern ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,4
- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,7
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 2
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):**
 Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.
- Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- 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 ungrenzter 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 von Verkehrsflächen einhalten. Südlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu walden (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
- 4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten / Gemeindehaus**
- 5. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11, Nr. 21 BauGB)**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie**
- 5.2 Straßenverkehrsfläche**
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**
 - Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte.
 - Nutzungsrechte zu Gunsten der Anwohner und der Allgemeinheit.
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**
 Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung der Kopfwaldreihe auf dem 5,0 m breiten Uferlandstreifen zur Einbindung in das Umfeld.
Maßnahmen:
 a) Erhalt, Ergänzung und fachgerechte Pflege der Kopfwaldreihe.
 b) übrige Fläche: Neubegründung von Extensivrasen (Wiese), max. zweimalige Mahd im Jahr. Diese Fläche darf weder gärtnerisch noch für das Lagern von Materialien genutzt werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind hier ebenfalls unzulässig.
 c) Im und am Gewässer dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen und keine Fremdstoffe eingebracht werden.
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**
 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger für Strom, Gas und Wasser einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte.
- 7.2 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den markierten privaten Baugrundstücken im WA (siehe Karte unter E.6) dezentral zurückzuführen. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Mülden, Zierentern o.Ä.) auf den Grundstücken vorzusehen. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf den natürlichen Oberflächenabfluss von 5 Liter/sachse (ungeachtet auf das einzelne Baugrundstück) in den Berghäuser Bach (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 117).
- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9(7) BauGB)**
- 7.4 Maßangaben in Meter**
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
8.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe auch Nr. C.1.1, hier Satteldach (SD) mit 38°-45° Dachneigung

I. Ausfertigung
 - Es wird beschlossen, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsantrag in die Ausfertigung überreicht wird.
 Bürgermeister

Bürgermeister
 Planunterlagen

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:
 - 1:1000 (bzgl. Bebauung)
 - 1:2000 (bzgl. Flurstückswerte)
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdokument (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Güterloh, den 23.01.2008
 Vermessungsamt Pöthen/Vornweg

Borgholzhausen, den 16. März 2008
 Bürgermeister

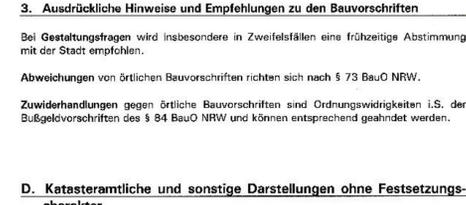
Borgholzhausen, den 16. März 2008
 Ratmitglied

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**
Im Allgemeinen Wohngebiet:
 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsscheibene der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von z.B. 38°-45°.
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Gemeinbedarfsläche:
 a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 b) Dachaufbauten sind je Gebäude (ein- oder mehrgeschossig) nur in einer Geschossebene zulässig; im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 c) Alle über der Traufe angeordneten 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 (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. (Bestimmung des Organges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)
 d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
 e) Als Dachbedeckung sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung 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.
- 1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.**
- 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet:** 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.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 5 BauO)**
- 2.1 Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnittdecken: Hainbuche, Weißbuche, Liguster, Buchsbaum.
- 2.2 In Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenerkante bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D). Die Vorfrist 2.2 gilt nicht für Wohnanlagen.
- 3. 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.



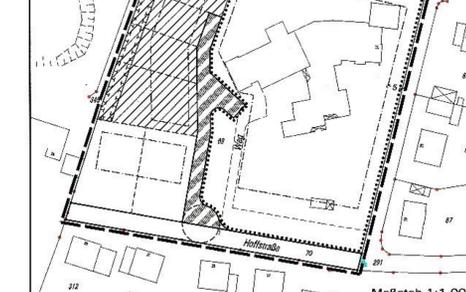
Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Straifen 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. Sonstige Hinweise

- 1. Niederschlagswasser:**
 Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 2. Altlasten:**
 Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet 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 zuständigen Behörde (hier: Untere Boden-schutzbehörde, 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.
- 3. Kampfmittel:**
 Im Plangebiet ist keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verordnungen hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 4. 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. 0521/6200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 5. Ökologische Belange:**
 Werden bei Erdarbeiten ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die Errichtung einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung auf dem Grundstück ist bei Beachtung entsprechender Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
 Die Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen).

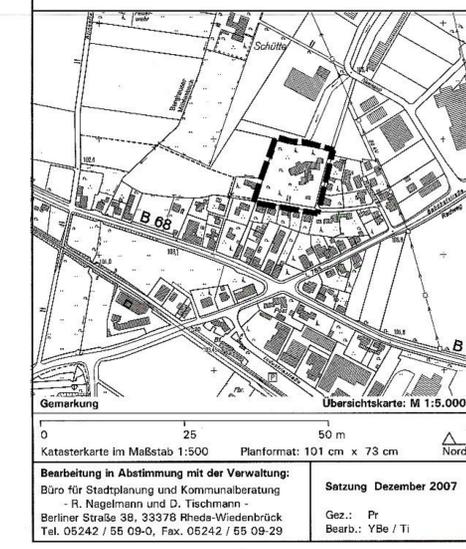
F. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung in den durch Schraffur markierten Bereichen

In diesen Bereichen ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen gedrosselt in den westlich angrenzenden Berghäuser Bach einzuleiten (vgl. Festsetzung unter B. 7.2). Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Muldentiefe und -dimensionierung, Zulassung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Borgholzhausen und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 insgesamt überlagert. Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT BORGHOLZHAUSEN: Bebauungsplan Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“, 1. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am 19.12.2006 beschlossen worden.
 Dieser Beschluss ist am 07.04.2007 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Borgholzhausen, den 6. März 2008
 Im Auftrag des Rates der Stadt
 Bürgermeister
 Ratmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB
 Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.04.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:
 Öffentliche Sprechstunde am 11.04.2007 sowie Ausschuss für Planungs- und Baugesamtenheiten
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2007 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
 Borgholzhausen, den 6. März 2008
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB
 Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 22.08.2007 durch den Ausschuss für Planungs- und Baugesamtenheiten
 Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.09.2007 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einsichtzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 10.09.2007 bis 12.10.2007 öffentlich ausliegen.
 Borgholzhausen, den 6. März 2008
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
 Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am 19.12.2007 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss.
 Borgholzhausen, den 6. März 2008
 Im Auftrag des Rates der Stadt
 Bürgermeister
 Ratmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
 Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(1) BauGB als bauordnungsrechtlich festsetzungen als Satzungsbeschluss.
 Mit der Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(1) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(1) 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 6. März 2008
 Im Auftrag des Rates der Stadt
 Bürgermeister
 Ratmitglied

Planunterlagen
 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:
 - 1:1000 (bzgl. Bebauung)
 - 1:2000 (bzgl. Flurstückswerte)
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdokument (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
 Gütersloh, den 23.01.2008
 Vermessungsamt Pöthen/Vornweg

Borgholzhausen, den 16. März 2008
 Bürgermeister

Borgholzhausen, den 16. März 2008
 Ratmitglied