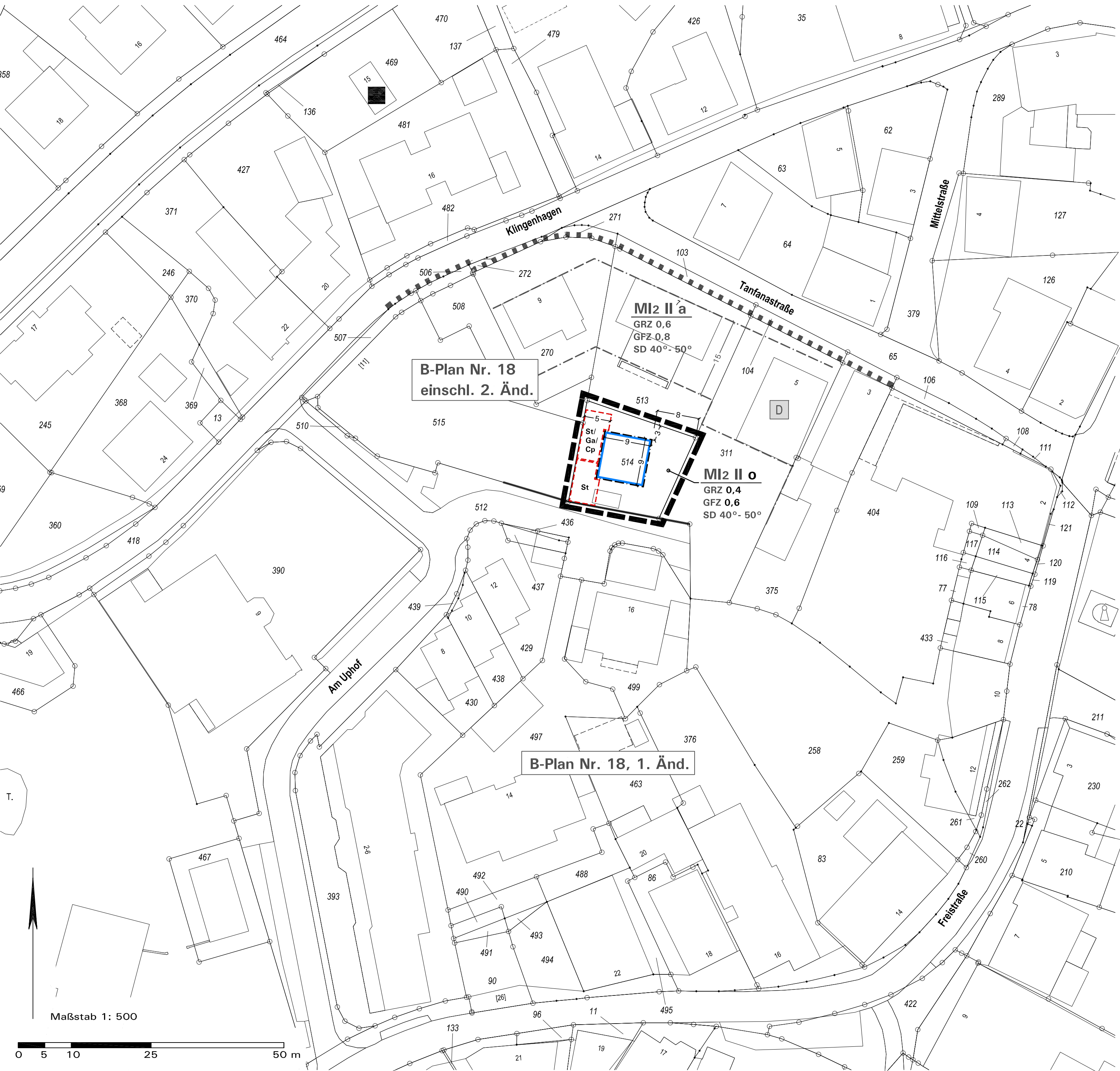


STADT BORGHOLZHAUSEN: Deckblatt

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18

"Uphof"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am 08.09.2022 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 23.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Borgholzhausen, den 02.05.2023 im Auftrage des Rates der Stadt gez. D. Speckmann Bürgermeister gez. A. Weißling Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 23.09.2022 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: <i>Auslegung und Unterrichtung</i> Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 30.09.2022 bis 14.10.2022 Borgholzhausen, den 02.05.2023 gez. D. Speckmann Bürgermeister gez. D. Speckmann Bürgermeister	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 08.09.2022 durch den Rat Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.11.2022 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2022 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Borgholzhausen, den 02.05.2023 gez. D. Speckmann Bürgermeister gez. D. Speckmann Bürgermeister	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 10(1) BauGB am 30.03.2023 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den 02.05.2023 im Auftrage des Rates der Stadt gez. D. Speckmann Bürgermeister gez. A. Weißling Ratsmitglied	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 06.05.2023 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 08.05.2023 gez. D. Speckmann Bürgermeister gez. A. Weißling Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 16.11.2022 (bzgl. Bebauung) 16.11.2022 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den 03.05.2023 gez. Möller Vermessungsbüro Gunnar Möller gez. Möller DS.

Bebauungsplan Nr. 18, hier 3. Änderung als Deckblatt:

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

B. Gegenstand der 3. Änderung (Deckblatt) des Bebauungsplans Nr. 18

Hinweis: Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 umfasst in dem umgrenzten Geltungsbereich die vier folgenden Planinhalte, die als Deckblatt ergänzt werden:

- Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,6 auf nunmehr 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf nunmehr 0,6 in der überplanten Teilfläche des MI2.
- Änderung der abweichenden Bauweise in eine offene Bauweise in der überplanten Teilfläche des MI2.
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in der überplanten Teilfläche des MI2.
- Ergänzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in der überplanten Teilfläche des MI2.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 18 und der 2. Änderung bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 18 sowie der 2. Änderung. Diese in der Plankarte in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt.

C. Planungsrechtliche Neufestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“ gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO). Höchstmaß, hier 0,6
O	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
St	Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.
St/Ga/Cp	Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
↖ 3 ↗	Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m

D. Nachrichtlich: Rechtsgültige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 18 (Auszug)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), s. textl. Festsetzung 1b
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß
a	Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), s. textl. Festsetzung 1f
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): = durch <i>Baugrenzen</i> und <i>Baulinien</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenbegrenzungslinie
D	Einzelanlagen (Baudenkmale gem. § 3 DSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9(6) BauGB)
SD 40° - 50°	Satteldach Dachneigung 40°-50°
■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 18 einschl. der 2. Änderung (§ 9(7) BauGB)
← 15 →	Maßangabe in Meter

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

F. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmäler:

Das aktuelle Plangebiet im Bereich Uphof liegt im Kernbereich der Siedlung Borgholzhausen und grenzt unmittelbar an den Standort eines ehemaligen Teichs, der archäologisch bis in das 14. Jahrhundert zurückdatiert werden konnte. Zudem ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“ als vermutetes Bodendenkmal zu klassifizieren. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler. Eine Dokumentation aller durch das Vorhaben gefährdeten Teile des vermuteten Bodendenkmals muss sichergestellt werden. Die dafür erforderliche wissenschaftliche Untersuchung umfasst die Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und fachgerecht ausgegraben werden kann. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Die Ausgrabung ist von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15(1) DSchG NRW einzuholen hat. Der LWL-Archäologie für Westfalen, hier LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), ist frühzeitig vom Vorhabenträger einzubinden. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

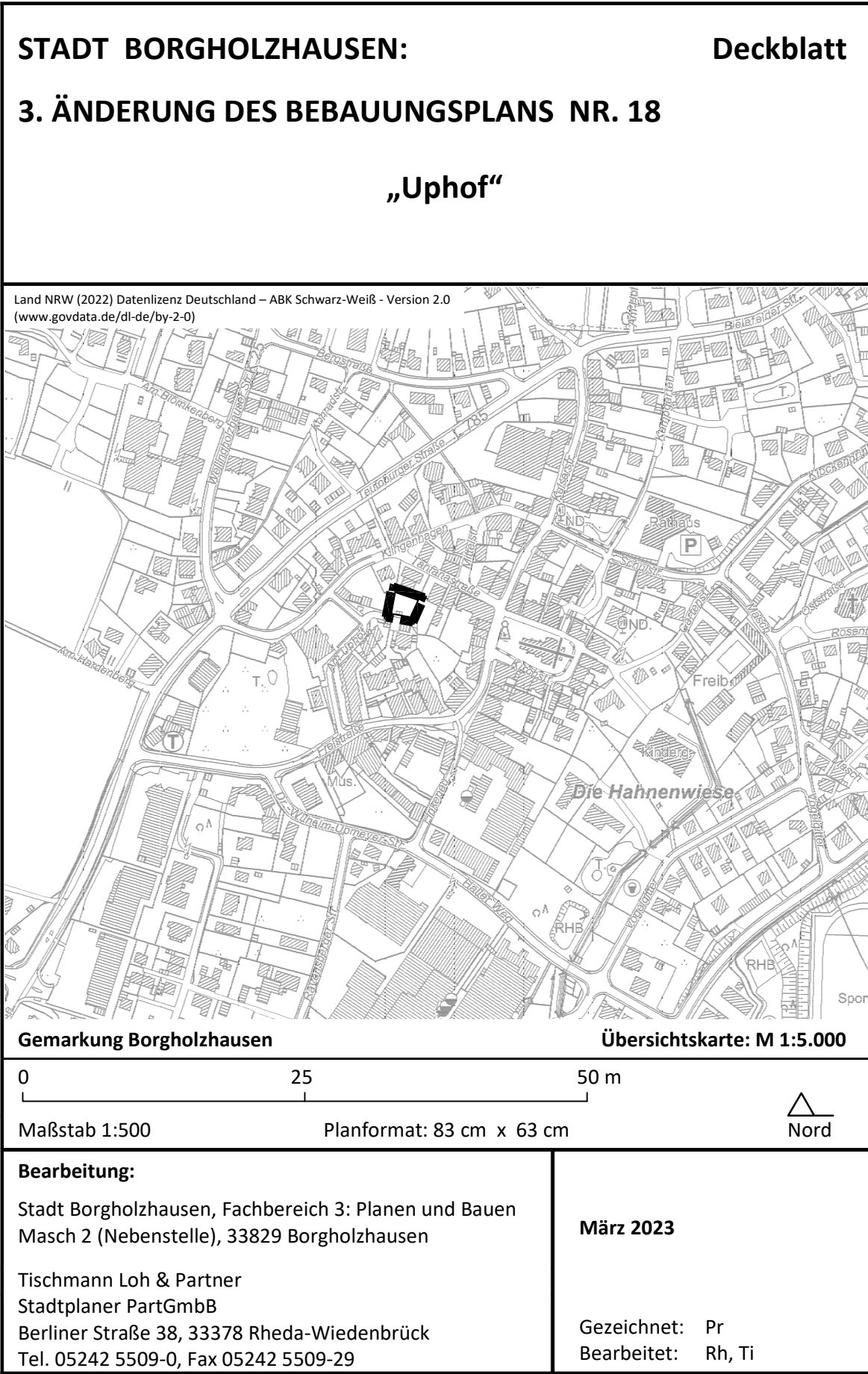
2. Brandschutz:

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

3. Vermeidung von Konflikten beim Einsatz stationärer Geräte und von PV-Anlagen

Beim Einbau von stationären Geräten, wie z. B. Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken, kann es v. a. im nächtlichen Betrieb zu Geräuschen kommen, die im unmittelbaren Wohnumfeld (z. B. bei Schlafräumen) zu berechtigten Beschwerden führen können. Nachträgliche Abhilfemaßnahmen verursachen häufig hohen Aufwand. Im Zuge der Gebäudeplanung ist dieses in Abstimmung mit Fachplanern/-firmen frühzeitig zu beachten. Zur Information und Vermeidung von Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft ist der frei verfügbare „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 zu beachten (Stand 09.01.2023 abrufbar unter: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf).

Photovoltaik- und Solarthermiemodule können, insbesondere bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und tiefstehender Sonne, zu Blendungen und Lichtreflexionen an benachbarten Wohnhäusern führen. Hierauf haben die Bauwilligen zur Konfliktvermeidung frühzeitig bei Materialauswahl, Anordnung etc. zu achten. Berechtigte Beschwerden nach der Installation der Module würden ggf. zu komplexen Umbaumaßnahmen führen!



Bearbeitung: Stadt Borgholzhausen, Fachbereich 3: Planen und Bauen Masch 2 (Nebenstelle), 33829 Borgholzhausen Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	März 2023 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Rh, Ti
--	---