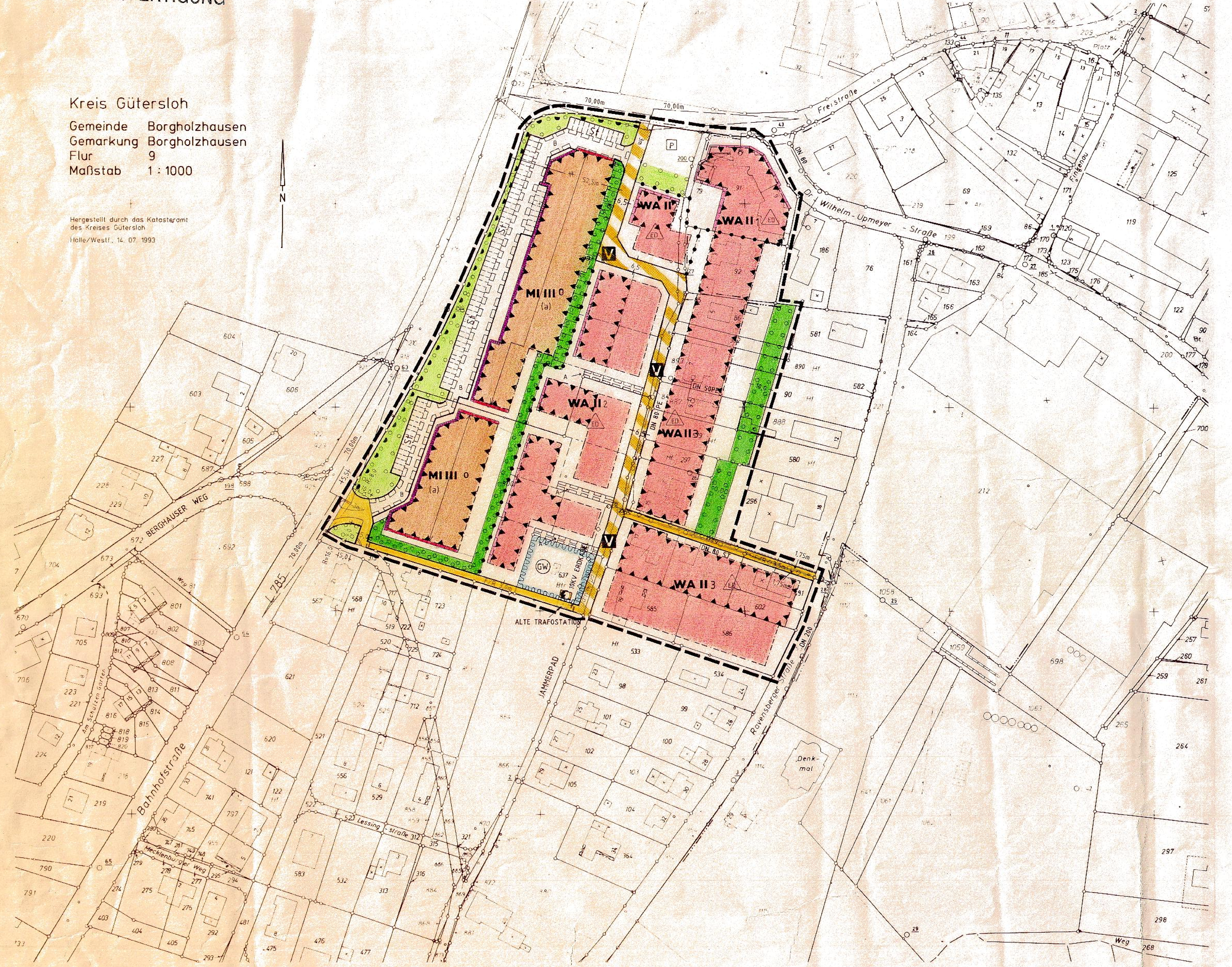
I. AUSFERTIGUNG

Kreis Gütersloh

Gemeinde Borgholzhausen
Gemarkung Borgholzhausen
Flur 9
Maßstab 1 : 1000

Hergestellt durch das Katasteramt des Kreises Gütersloh
Halle/Westf., 14. 07. 1993



Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	Anzeige gem. § 11 BauGB	Bekanntmachung gem. § 12 BauGB	Planunterlage
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986(BGBl I Seite 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16.12.1980 aufgestellt worden. Borgholzhausen, den - 5. JULI 1995 im Auftrage des Rates der Stadt [Unterschrift] Bürgermeisterin [Unterschrift] Ratsmitglied [Siegel: Stadt Borgholzhausen Kreis Gütersloh]	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 16. MAI 1994 bis 20 JUNI 1994 öffentlich ausgelegen. Borgholzhausen, den - 5. JULI 1995 [Unterschrift] Der Stadtdirektor [Siegel: Stadt Borgholzhausen Kreis Gütersloh]	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27. APR. 1995 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Borgholzhausen, den - 5. JULI 1995 im Auftrag des Rates der Stadt [Unterschrift] Bürgermeisterin [Unterschrift] Ratsmitglied [Siegel: Stadt Borgholzhausen Kreis Gütersloh]	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 19. JULI 95 angezeigt Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15. SEP. 95 35.21.11-2011/B.27 Detmold, den 15. SEP. 95 der Regierungspräsident im Auftrag: [Unterschrift] [Siegel: Bezirksregierung 22 Detmold]	Gemäß § 12 BauGB sind die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 (3) BauGB) sowie Ort und Zeit der Auslegung am 26. SEP. 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung liegt ab 26. SEP. 1995 öffentlich aus. Borgholzhausen, den 26. SEP. 1995 [Unterschrift] Der Stadtdirektor [Siegel: Stadt Borgholzhausen Kreis Gütersloh]	Planunterlage: Katasterfolie Stand: Juni 1993 Maßstab 1: 1000 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18..12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 29.04.1994 Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh Vermessungs- und Katasteramt DS. gez. Langeneke Ltd. Kreisvermessungsdirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung von Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV.NW. S.475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.5..1991(GV.NW. S.214) -SGV.NW.2023- und der

§§ 2, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 623)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

in Verbindung mit §81 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW-) vom 26.6.1984 (GV.NW.S. 419/SGV.NW. 232, ber. S. 532), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV.NW.S. 467)

hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in seiner Sitzung am.................................. die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

(4) Nicht zulässig sind

1. Tankstellen

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,(außer Vergnügungsstätten)
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe.

(3) Nicht zulässig sind

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

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

Baugebiet	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FH max.	TH max.
WA II 1	0,4	0,8	10,5	---
WA II 2	0,4	0,8	9,5	4,0
WA II 3	0,4	0,8	10,5	---
MI III	0,6	1,2	13,5	6,0

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
FH Firsthöhe in Metern
TH Traufhöhe in Metern
Bezugspunkt für First- und Traufhöhen ist OK fertiger Fußboden Erdgeschoß .

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 BauNVO)
z.B. II-III Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

(a) Innerhalb der Baugrenzen müssen die Baukörper aneinander gebaut werden. Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO) Das ist der durch Baugrenzen begrenzte Bereich

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Begrünung siehe textliche Festsetzungen.

4. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Bepflanzung.
Die Flächen sind, pro angefangene 100 m², mit einem langlebiegem Laubbaum St.U. 20/25 cm Hochstamm, der Arten Ahorn (Acer), Eiche (Querus), Esche (Fraxius), oder Linde (Tilia) zu bepflanzen und zu unterhalten. Außerdem sind die Flächen mit standortgerechten Sträuchern zusammenhängend zu bepflanzen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche . Begrünung siehe textliche Festsetzung zu 8

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich Ausbau nach dem Mischnutzungsprinzip

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

F + R Fuß - und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation (geplant)

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

10KV 10 KV - Erdkabel

DN 200 WFG - Mitteldruckgasleitung

8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Fassungsbereich des Versorgungsbrunnens Nr. 3 der Stadt Borgholzhausen (nachrichtliche Festsetzung).

(GW) Im Bebauungsplangebiet liegt das Wasserschutzgebiet "Borgholzhausen-Holland" mit dem Fassungsbereich des Versorgungsbrunnens Nr. 3 der Stadt Borgholzhausen.
Bei der Verlegung von Kanalisationsleitungen in der Nähe des Fassungsbereiches sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Einzelheiten dazu werden im Genehmigungsverfahren nach § 58 LWG bzw. in der Zustimmung zu dem Kanalisationsentwurf geregelt.
Auf die Beachtung der Schutzbestimmungen, insbesondere auf § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung wird hiermit hingewiesen.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

10. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, und Bewuchs über 70 cm Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 Abs. 6 BauGB)
A = zugunsten der Anlieger
B = zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit

St Stellplätze. Pro 8 Stellplätze ist ein Labbaum in Art und Größe, wie unter den Bindungen für Bepflanzung beschrieben, in einem mindestens 8 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen und zu unterhalten.

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen . (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage dieser Festsetzung sind:
Die schalltechnischen Untersuchungen 881275131 vom 28.09.1988 und 881275131 /B vom 09.03.1994 des Ing.- Büros Dr. Ing. Klaus Beckenbauer.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahnhofstraße (L 785), von der starker Verkehrslärm ausgeht.
Weiterhin unterliegt es dem Einfluß einer nordwestlichen, außerhalb des Plangebietes liegenden Tankstelle, sowie den Einwirkungen von gewerblichen Nutzungen an der Ravensberger Straße, östlicher Plangebietsanschluß.
Zur Abwehr von Lärmimmissionen wird der belastete Planbereich als lärmbelastete Fläche festgesetzt und nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind bei Umbauten bestehender Wohngebäude oder bei der Errichtung, neuer Wohngebäuden sowie bei Büroräumen folgende Maßnahmen vorzusehen:

1. Neue Gebäude sind grundrißseitig so auszurichten, daß alle Räume zu Wohnzwecken, wozu auch Schlafräume und Kinderzimmer gehören, der lärmabgewandten Seite des Gebäudes zugeordnet sind.
Freiräume (Terrassen, Balkone, e t c.) sind möglichst im Schallschatten der Gebäude anzuordnen.

2. Anforderungen an die Außenbauteile.
Da die maßgeblichen Außenlärmpegel in die Lärmpegelbereiche II bis IV fallen ist je nach Bereich ein erforderliches resultierendes bewertetes Bau- Schalldämm- Maß (R'w. res. von 30/35/40 dB) der gesamten Außenbauteile einschließlich der Fenster erforderlich.

2.1. Für den Lärmpegelbereich II und III sowie für den Planbereich zwischen der Straße Jammerpatt und der Ravensberger Straße sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse II , Schalldämm-Maß R'w 30-34 dB auszustatten.
Schlafräume die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, müssen mit einer schalldämpfenden Lüftung ausgestattet werden.

2.2. Für den Lärmpegelbereich IV sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse III Schalldämm-Maß R'w 35-39 dB auszustatten.
Schlafräume die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen sind grundsätzlich mit schalldämpfenden Lüftungen auszustatten.

3. Für Anlagen des Mischgebietes (z. B. lüftungstechnische Einrichtungen), die nicht bodengebundene Emissionen verursachen, wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Verträglichkeitsnachweis durch eine gesonderte schalltechnische Untersuchung geführt.

Hinweis für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße (L 785) und der Straße Jammerpatt.
Auf die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen kann erst dann verzichtet werden, wenn die Mischgebietsbebauung als Schallschirm komplett errichtet ist.

B. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet, sowie der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Versiegelung), dienen die für diesen Bereich festgesetzten An- und Abpflanzungen.
Grundlage: Landschaftspflegerischer Beitrag.

Die Maßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Inanspruchnahme von Flächen eingeleitet werden.

C. Sonstige Hinweise gem. § 9 (5+6) BauGB

Bodendenkmale

Wenn bei Arbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld Tel. : 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Altlasten

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

Oberflächenwasser

Es wird den zukünftigen Grundstückseigentümern freigestellt, das anfallende Niederschlagswasser, außer voon Garagenvoplätzen und KFZ-Stellplätzen, auf den eigenen Grundstücken zu versickern, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dieses zulassen.

Brauchwasserversorgung

Bei einer Brauchwasserversorgung über eigene Brunnen im Plangebiet sind vom jeweiligen Nutzer die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen.

D. Sonstige Darstellungen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Anschüttungen / Erdwall

Umlaufschranke im Fuß- und Radweg

Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV

19 Vorhandenes Gebäude

P Vorhandener Parkplatz (Bestandsschutz).

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

Dachneigung
Drempelhöhen
Sockelhöhen

Baugebiet	Dachneigung	Dachform	Drempelhöhe max.	Sockelhöhe im Mittel max.
WA II 1	38°-45°	WD / SD	0,80	0,60
WA II 2	38°-45°	SD	0,80	0,60
WA II 3	30°-45°	SD	0,50	0,60
MI III	0° 45°	FD / SD	0,50	0,60

Ausnahmen : Ausnahmsweise können bei konstruktiv bedingten Grasdächern Dachneigungen bis mind. 25° zugelassen werden. Bei Turmanlagen können aus technischen Gründen Teilflächen des Daches mit einer Neigung bis max. 60° zugelassen werden.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist OK. fertige Erschließungsanlage.
Bezugspunkt für die Drempelhöhe ist OK. Rohdecke bis Schnittstelle Dachhaut / Wand, gemessen an der Wandaußenseite.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.

Baukörpergliederung

Im MI gilt: großflächige Baukörper sind mindestens alle 15m deutlich vertikal zu gliedern. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Gebäudeversatz, Vorbauten, unterschiedliche Bauausführung und Materialwahl o.ä., sowie dauerhafte Fassadenbegrünung.

Dachformen

SD Als Dachform ist das Satteldach für den Hauptbaukörper vorgeschrieben. Gestalterische oder konstruktiv bedingte Abweichungen sind als Ausnahme zulässig.

FD Als Dachform ist für großflächige Gebäude- / Gebäudeteile das Flachdach zulässig.

WD Als Dachform ist das Walmdach für den Hauptbaukörper vorgeschrieben. Gestalterische oder konstruktiv bedingte Abweichungen sind als Ausnahme zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Sind bei Dächern ab 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Gebäudetrauflänge nicht überschreiten. Hierbei werden Einzelanlagen zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Farbgebung

Äußere Wandflächen müssen in hellem Putz oder hell geschlämmtem Ziegelmauerwerk hergestellt werden. Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroter bis rotbrauner Farbe zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen und Gliederungselementen sind auch andere Materialien zulässig.

Einfriedungen

Für den Bereich der neuen Wohnbaugrundstücke sind Einfriedungen, wie Mauern, Zäune etc. zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig.
Lebende Hecken sind zulässig.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen z.B. mit :

--ACER CAMPRESTE (Feldahorn)
--CARPINUS BETULUS (Hainbuche)
--PRUNUS PADUS (Traubenkirsche)
--PRUNUS AVIUM (Vogelkirsche)
--SORUS AUCUPARIA (Eberesche)
--CORYLUS AVELLANA (Haselnuß)
--PRUNUS SPINOSA (Schlehe)
--ROSA CANINA (Hundsrose)
--SALIX CAPREA (Salweide)
--CORNUS MAS (Kornelkirsche)

Es wird empfohlen auch Obstgehölze zu anzupflanzen.

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Stadt Borgholzhausen

Bebauungsplan Nr. 17

" Am ADLER "

Gemarkung :
Borgholzhausen Flur 9 M. 1: 1000

Planbearbeitung	
Büro für Stadtplanung Nagelmann	gezeichnet: WI
Rheda-Wiedenbrück, den 24.02.1995	bearbeitet: RÖ /NA
Dipl. Ing Rolf Nagelmann	EDV :