

Gemeinde Borch

Bebauungsplan Nr. 61 „Mühlenbreite“

Gemarkung: Nordborchen
Größe des Plangebietes: 1,0 ha
Flur: 3
Flurstücke: 195 tlw., 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 23.02.2023

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Paderborn
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung

Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Borch hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Borch, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt.

Borch, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Borch, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am als Satzung beschlossen worden.

Borch, den

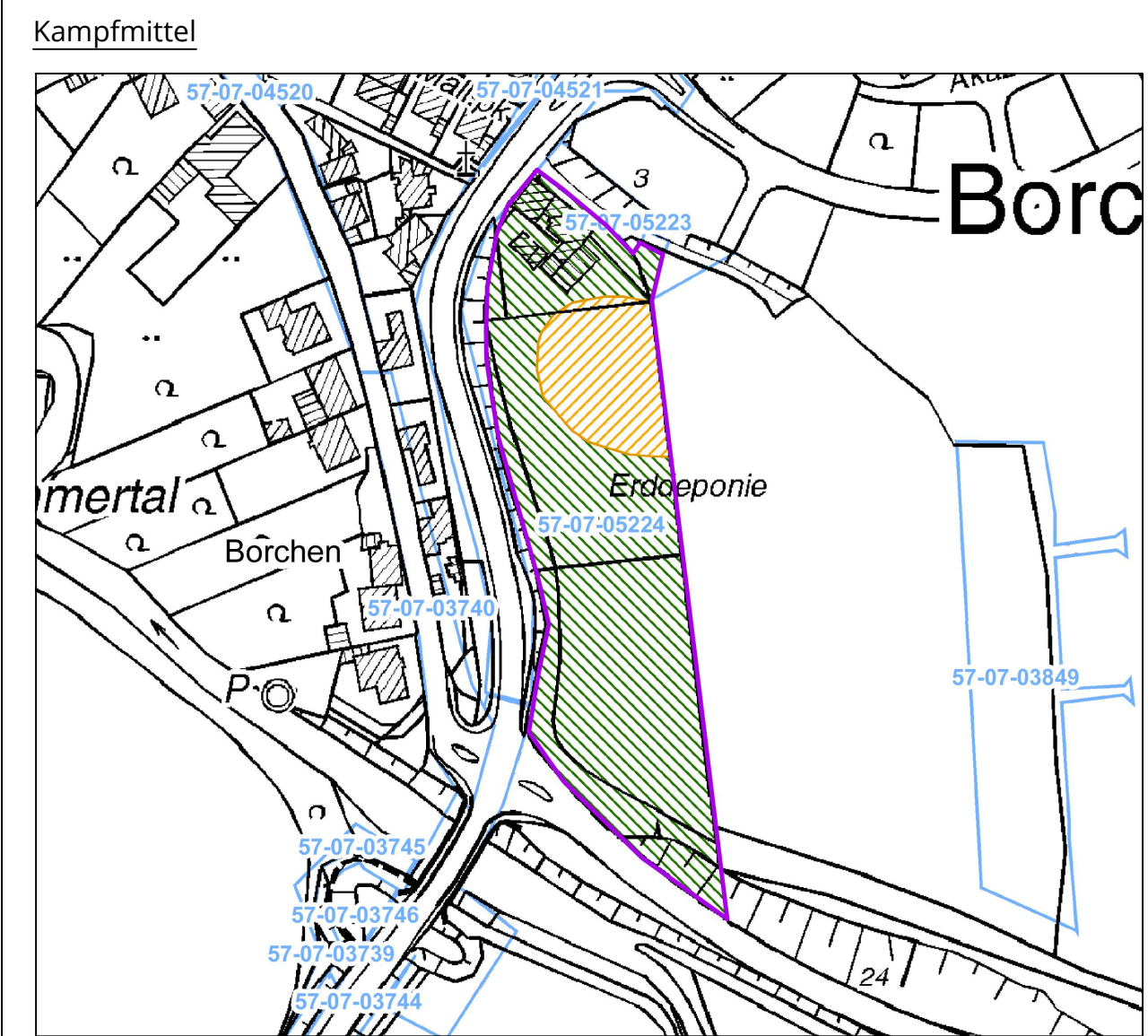
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Borch, den

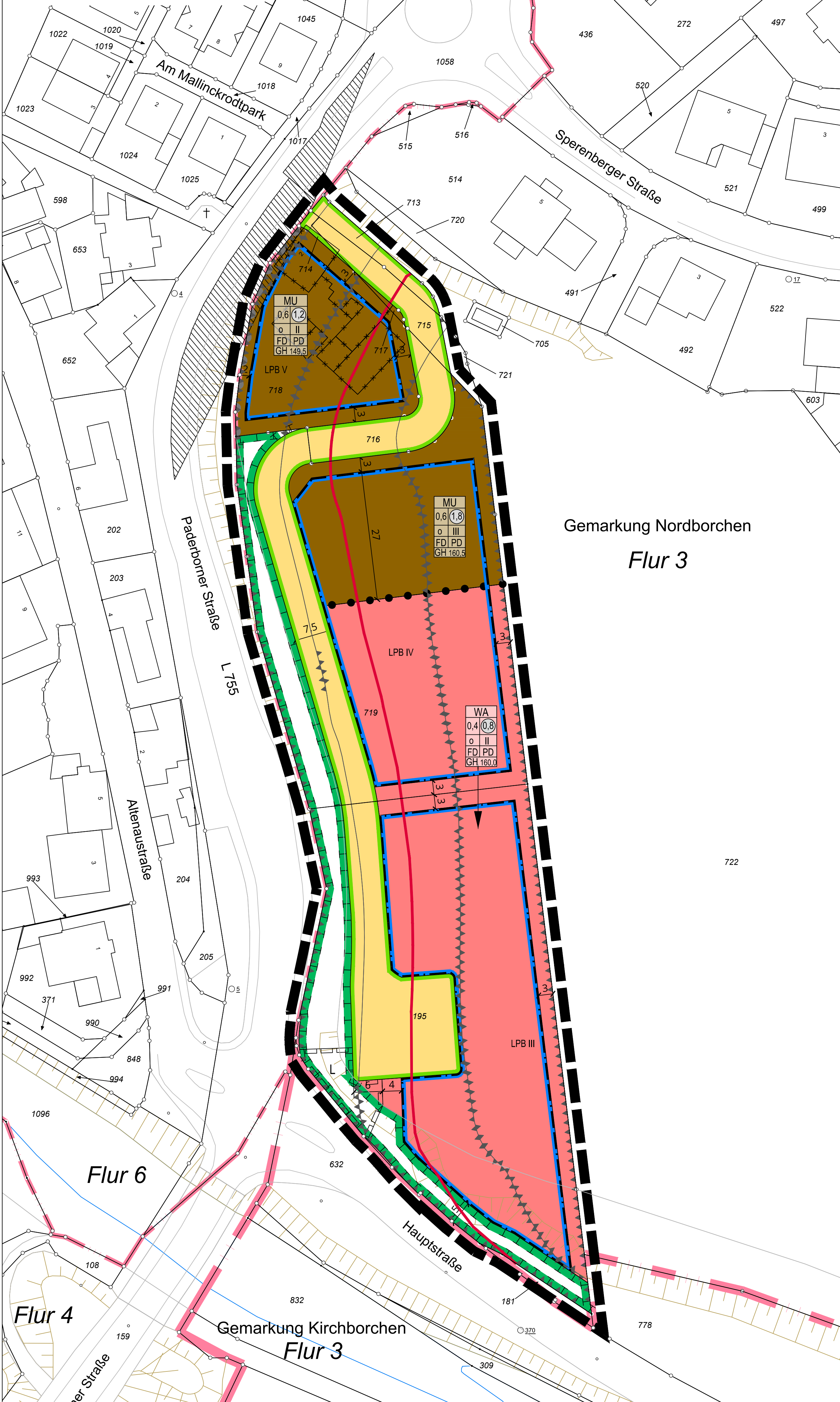
Bürgermeister



Für den in der Übersichtskarte gelb dargestellten Bereich werden aufgrund einer potenziellen Bombardierung Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sollten vor der Baureifmachung überprüft und die Anlage 1 TVV (Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) angewendet werden.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauch außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Altlasten
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung 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).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

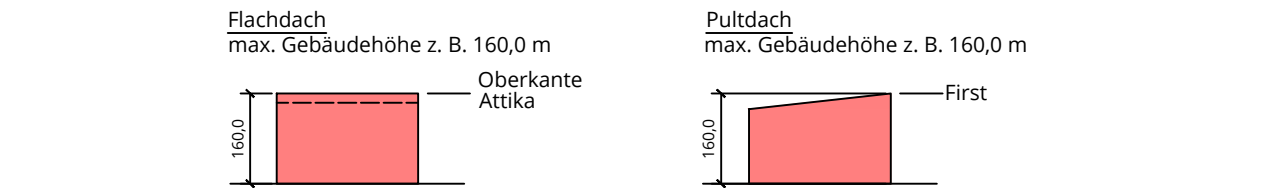
C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeGemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für VerwaltungenUnzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
Gemäß § 6a (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeUnzulässig sind gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

- 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Für bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist in den festgesetzten WA-Gebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig, sofern die Überschreitung mindestens in gleichem Maße über eine Begrünung von Dachflächen ausgeglichen wird.
- 1,8 (12) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe der baulichen Anlagen
zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika.

Bestimmung des oberen Bezugspunktes



C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.
Tiefgaragen, die innerhalb der Geländeoberfläche liegen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Die innerhalb der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baumbestand gleichartig zu ersetzen.
- Begrünung von Dachflächen
In den festgesetzten Baugebieten sind Flach- und Pultdächer zu mindestens 50 % sowie vollständig Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

- Artenschutz**
Ein Abbruch der Gebäude ist im Oktober vorzunehmen.
Baumfällungen, Gehölzrodungen und die Entfernung krautiger Vegetation zur Baufeldfreimachung sind auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.
Vor Beginn von Abbrucharbeiten sind Strukturen an den Gebäuden, die eine besondere Quartiersseignung für Fledermäuse aufweisen (z. B. Brennholzstapel, aufgeschichtete Dachpfannen, Rollläden), im Zeitraum von Mitte September bis Anfang November mit fachgutachterlicher Beteiligung zu entfernen. Bei Nachweis eines Besatzes durch Fledermäuse sind Ersatzquartiere im Verhältnis von mindestens 1:1 zu schaffen.
Um das Risiko des Tötens und Verletzens von Fledermäusen zu minimieren, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist der Abbruch auf einen Zeitpunkt nach Ausflug der Fledermäuse zu verschieben. Bei einem festgestellten Besatz sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Verhältnis von mindestens 1:1 zu schaffen.
Es sind sechs Ersatzquartiere an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit der Vorhabenfläche zu montieren. Mindestens einer der Fledermauskästen ist in isolierter Ausführung mit Winterquartiersseignung zu wählen. Sollte im Zuge der abbruchbegleitenden Gebäudeuntersuchung ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, sind die Ersatzquartiere mindestens vor Eintreten der nächsten Nutzungsperiode (entsprechend des Jahreszyklus der Fledermäuse) des Folgejahres zu installieren.
Die Standorte für Ersatzquartiere sind jeweils vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger zu belastende Flächen
Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger belastet.

C.8 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

- In den festgesetzten Baugebieten sind auf Flach- und Pultdächern auf mindestens 50 % der Dachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Von der Verpflichtung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

C.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Es wird empfohlen, die Grundrisgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. Räume zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R' wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60–65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65–70 dB(A)
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 75–80 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern sind im gesamten Plangebiet schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, aufweisen.
Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesehen werden darf.

Beurteilungspegel tags = 62 dB(A)
In den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag sind zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z. B. Balkone oder Terrassen) bauteilig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).
Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen vorgelagerten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- Dachform
- FD Flachdach
- PD Pultdach bis max. 15°

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flur 3 Flurbezeichnung
- 719 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudeabriss
- Maßzahl (in m)
- Sichtdreieck

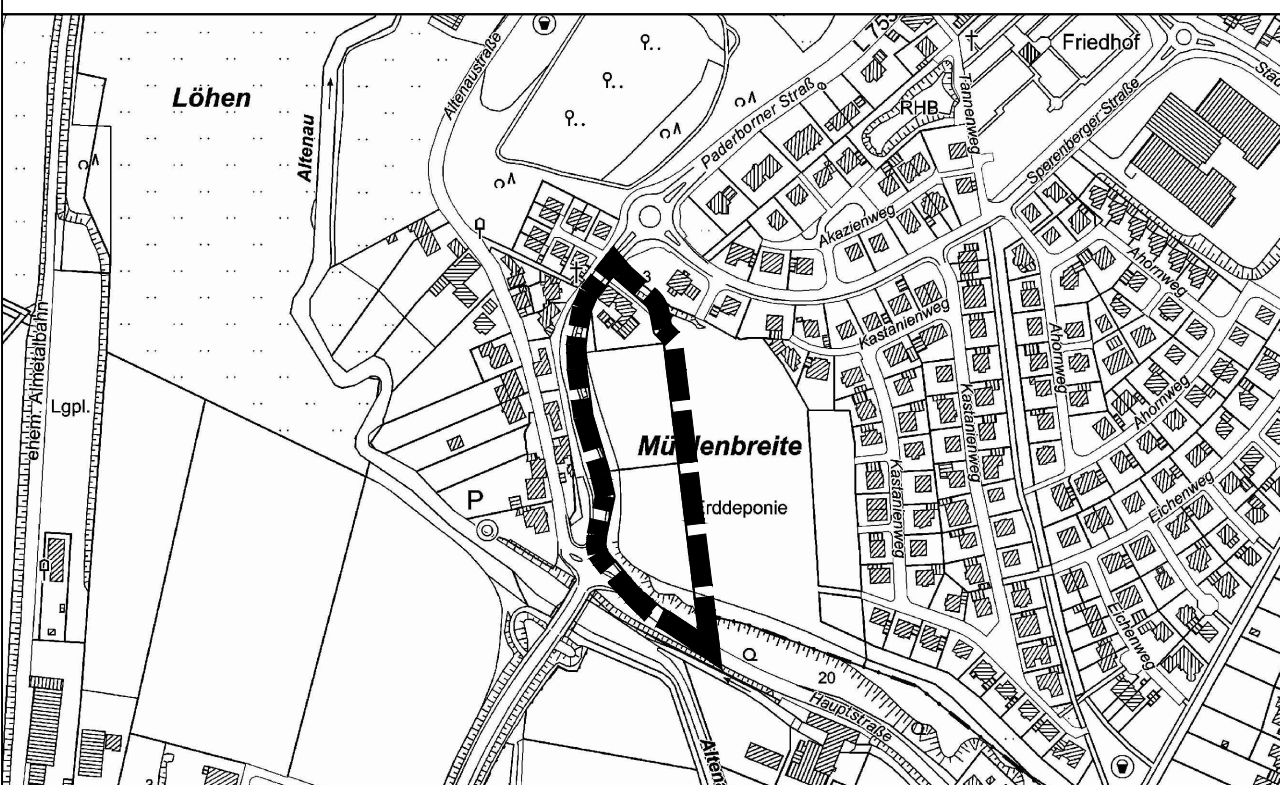
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke gelegenen Grundstücksbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs in einer Höhe zwischen 0,5 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Gemeinde Borch

Bebauungsplan Nr. 61 „Mühlenbreite“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500