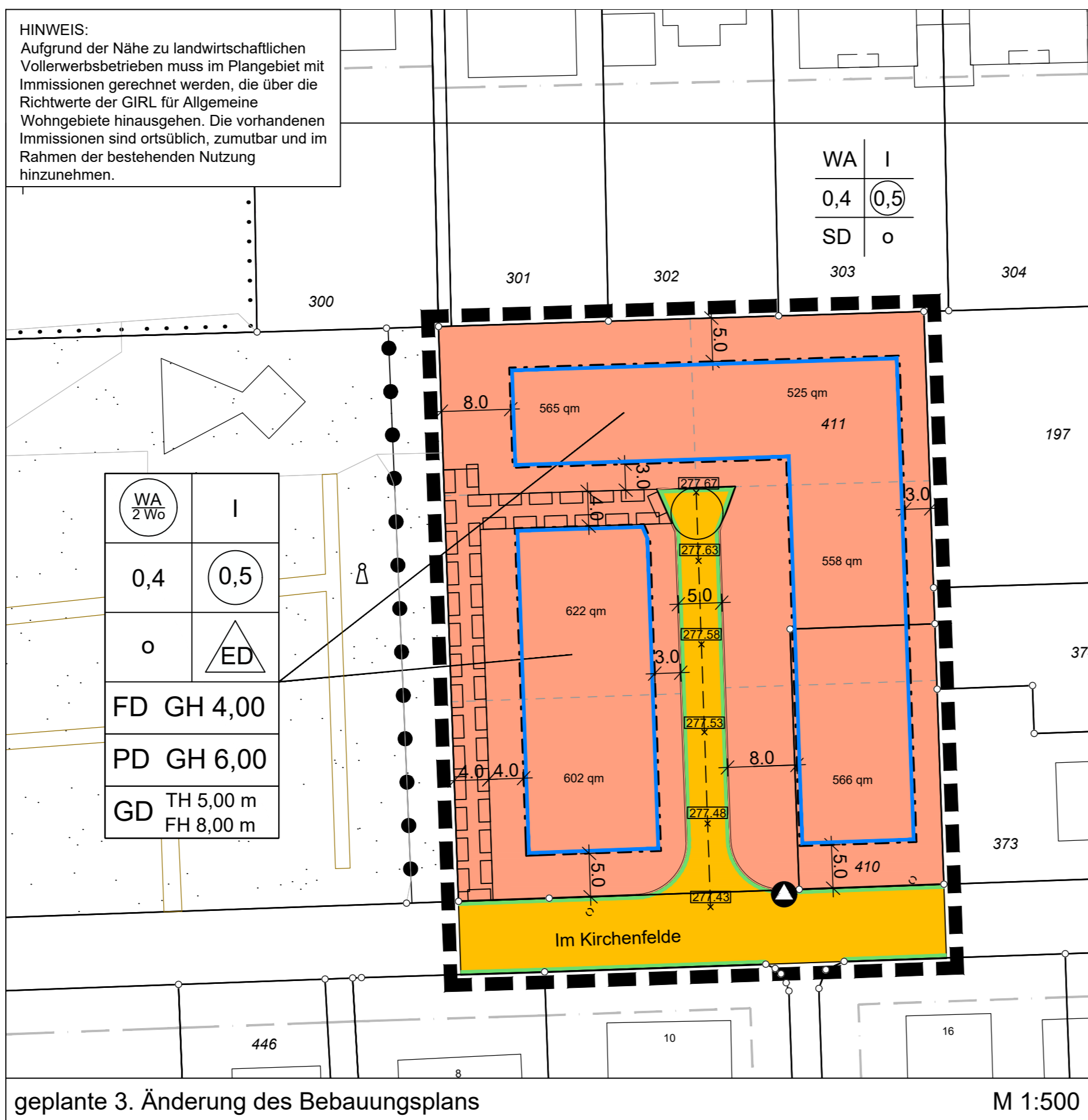


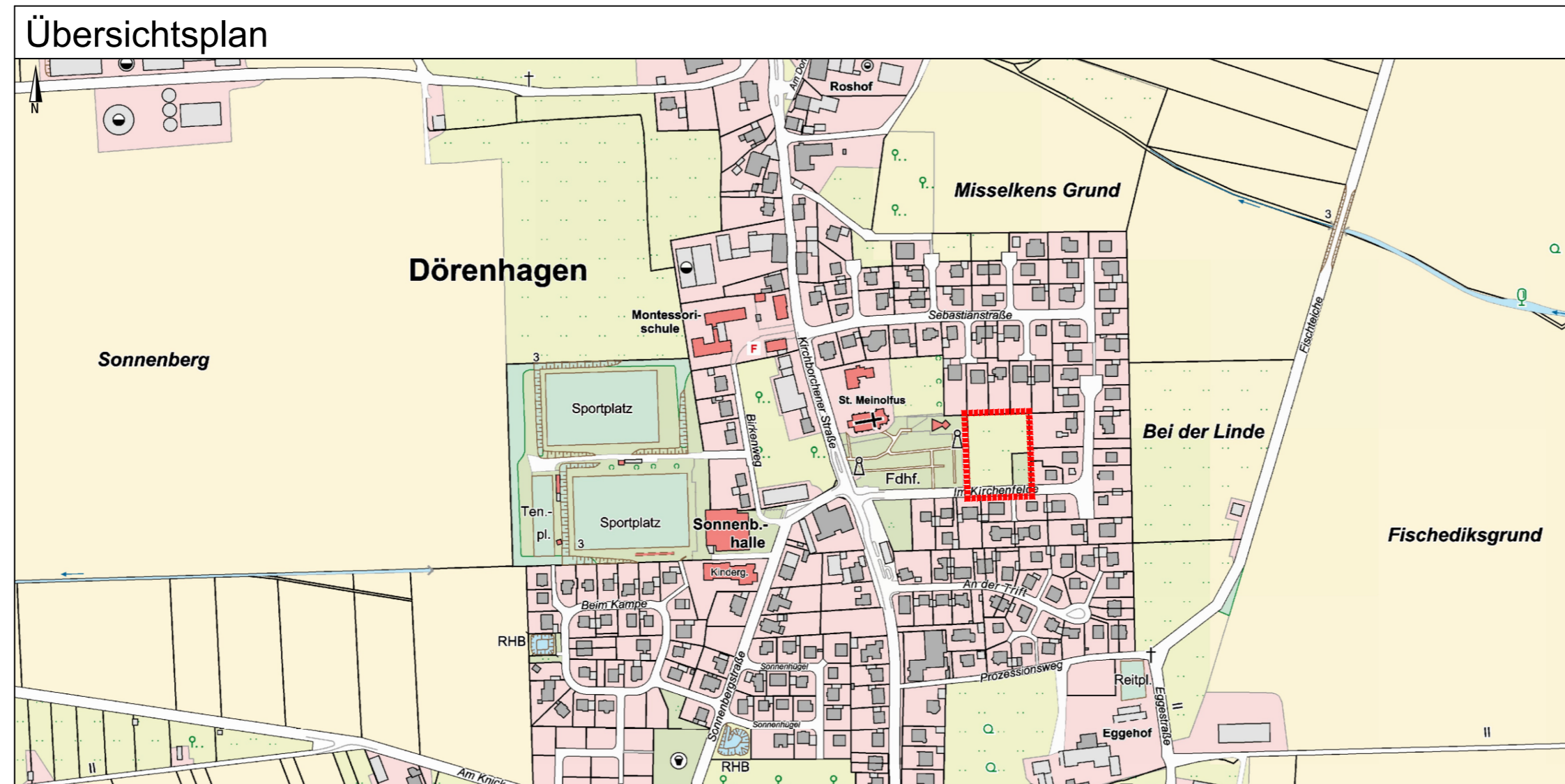
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan M 1:1000



geplante 3. Änderung des Bebauungsplans M 1:500

Verfahrensvermerke		ÄNDERUNGSBESCHLUSS		ÖFFENTLICHKEITS-/BEHÖRDENBETEILIGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS		BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN	
HINWEIS In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.	Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäuden (.....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Paderborn, den	Der Rat der Gemeinde Borchen hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 3. Änderung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde Borchen hat in seiner Sitzung am 20.05.2025 ausgelesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.05.2025 bis einschl. 20.06.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Borchen, den	Borchen, den	Der Rat der Gemeinde Borchen hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 diese 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB und § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Vorschriften nach dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.07.1994 (GVNRW S. 666) beschlossen. worden.	Borchen, den	Der Rat der Gemeinde Borchen hat in seiner Sitzung am	Borchen, den
Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Im Auftrag Ltd. Kreisvermessungsdirektor	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.



- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (6) BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Anlagen sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: 0,4
- Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO: 0,5
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO: I
- maximale Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2, 3, 5 und 6): GH
- maximale Traufhöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1, 4 und 6): TH
- maximale Firsthöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1, 5 und 6): FH

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10)
 - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 14)
- Flächen für die Versorgung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz (an den Abfuhrtagen) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
- GD Giegenes Dach mit max. 45° Dachneigung für den Hauptbaukörper (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1)
 - PD Pultdach mit max. 45° Dachneigung für den Hauptbaukörper (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2)
 - FD Flachdach mit max. 10° Dachneigung für den Hauptbaukörper (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- 118 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - 10 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - Vorschlag Grundstückssteilung
 - Bemaßung
 - 277,53 geplante Straßengradienten / -aufteilung mit Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00 m zulässig.
 - Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GD) von 6,00 m zulässig. Für Gebäude mit geneigtem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.
 - Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,00 m zulässig.
 - Der Traufpunkt beim geneigtem Dach wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt beim geneigtem Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante der Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).
- Geneigtes Dach max. Traufhöhe 5,00 m max. Firsthöhe 8,00 m
- Pultdach - einseitig max. Gebäudehöhe 6,00 m
- Flachdach max. Gebäudehöhe 4,00 m
-
- Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt eine Höhe von 20 cm oberhalb der Oberkante der Baustraße der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes.
- Maßgebender Punkt / Höhe 20 cm oberhalb Oberkante Gradiente (Achse) Baustraße
-

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Auf den Baugrundstücken nördlich und westlich der Erschließungsstraße können Garagen, Carports und Stellplätze mindestens 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie halten. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten. Garagen und Carports sind auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, nicht zulässig.
 - Auf den Baugrundstücken östlich der Erschließungsstraße sind die Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten.
 - Im Allgemeinem Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW
- Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der Bauherr, der später baut, hat sich dem Bestand anzupassen.
 - Die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind zu mindestens 50 % wasserundurchlässig bzw. wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.
 - Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 qm sind gleichartig zu ersetzen. Das gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist für Hauptgebäude zulässig. Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbare Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
- Straßenverkehrsfläche** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 b BauGB (Niederschlagswasserbeseitigung)
- Zur Gewährleistung einer Verdunstung von Niederschlagswasser ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zu errichten (vgl. Entwässerungskonzept gem. DWA-M 102-4, Ing.-Büro Welling & Partner, Büren, Februar 2025). Das hier gesammelte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zur Bewässerung der Garten- und Freiflächen bzw. als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden.
- Nutzung solare Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik** gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, gilt dieses ebenfalls als Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

- ### III. Hinweise
- Veränderungen des gewachsenen Geländes sind, soweit es der Hochbau und die Erschließung erfordern, zulässig. Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelvunden 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte 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 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines 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 Abs. 4 DSchG NRW).
 - Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Baugrundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
 - In dem Änderungsbereich befinden sich nach gegenwärtigem Wissensstand keine Altstandorte oder Altablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen nicht belastet sind. Sollten sich bei Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 02521/308-6603) unverzüglich zu informieren.
 - Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Borchen als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen - Staatliche Kampfmiträfändienst (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.
 - Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Vermeidungsmaßnahmen häufig und verbreiteter Vogelarten:**
Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erforderlich. Fäll- / Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von Quartiernutzung sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Die DIN 189020 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 083-036-00-B4-01-00-00
Satzungsfassung	
Der Auftraggeber :	
Gemeinde Borchen Unter der Burg 1 33178 Borchen	
Plotname 083-036-00-B4-01-00-00.pdf Datum 18.08.2025 Blattgröße L 1118 B 1700/1550 Projektleiter: Ca. gez.: K/S/Se	Auftraggeber Gemeinde Borchen Unter der Burg 1 33178 Borchen
Maßstab 1: 500	Projekt Bebauungsplan Nr. 11 "Im Kirchenfelde" OT Dörenhagen
Interne Grundlagen-Nr.: 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Satzungsfassung
HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50	