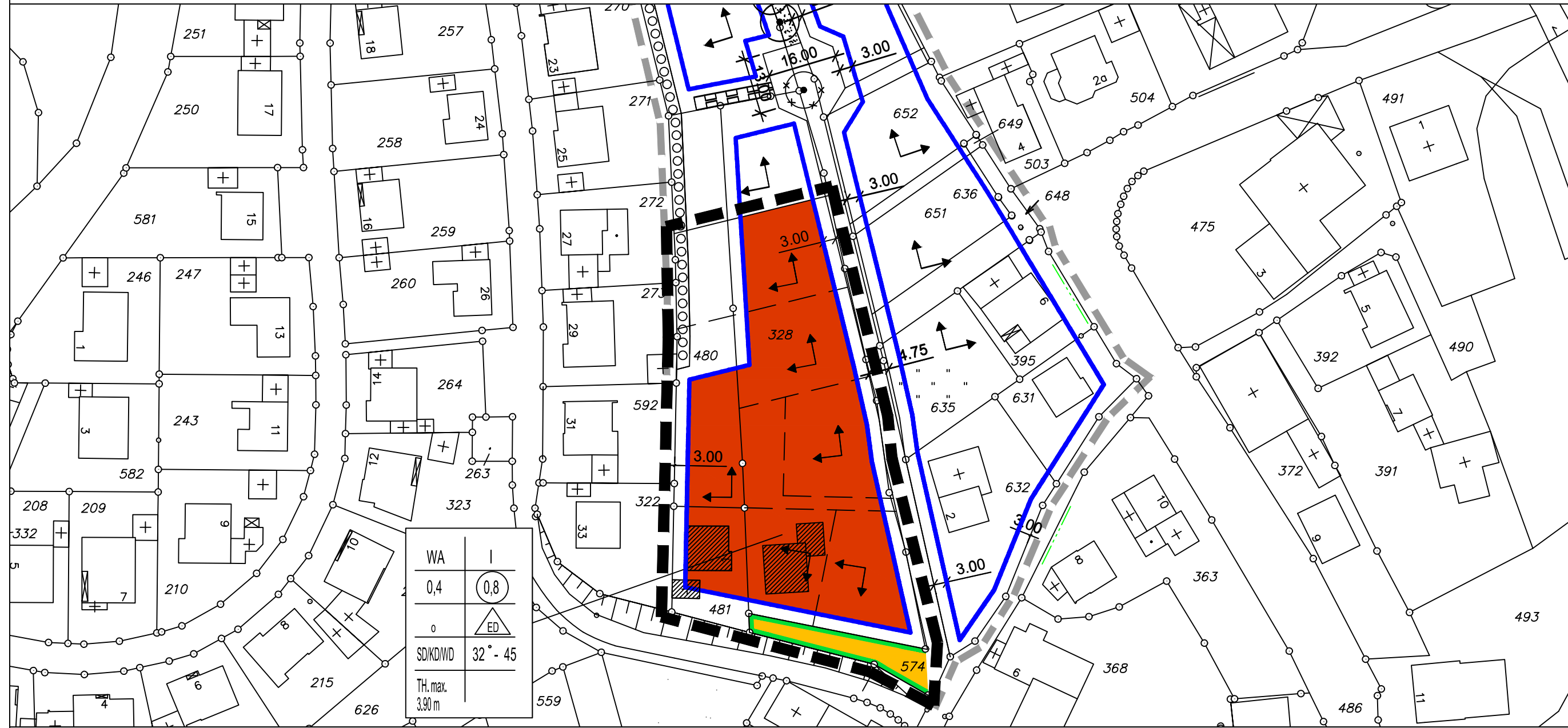




2. (vereinfachte) Änderung



Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan nach 1. Änderung (1999) M 1:1000

Verfahrensvermerke

<p><b>Hinweis:</b> In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltschadungsprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.</p>	<p>Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand ..... ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Borchen, den .....</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Borchen hat in seiner Sitzung am <b>20.08.2022</b> die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am <b>21.08.2022</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Borchen, den .....</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b> Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom <b>25.11.2022</b> bis einschl. <b>27.12.2022</b> ausgelegen. Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom <b>25.11.2022</b> bis einschl. <b>27.11.2022</b> Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Offenlegung wurde am <b>17.11.2022</b> ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Borchen, den .....</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Borchen hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am ..... ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden und wird während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.</p> <p>Borchen, den .....</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b> Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am ..... ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden und wird während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.</p> <p>Borchen, den .....</p>
<p>Kartengrundlage: ALKIS-NRW Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem im UTM ETRS 89 System</p>	<p>Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung i.A. ..... Lt. Kreisvermessungsdirektor</p>	<p>Borchen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Borchen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Borchen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Borchen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>

I Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

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

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) gem. § 16 (4) BauNVO
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- THmax.** maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 4) gem. § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 8)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Satteldach (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 11, 12)
- Krüppelwalmdach (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 11, 12)
- Walmdach (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 11, 12)
- zulässige Dachneigung (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 10)

Sonstige Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (informell)
- Bemaßung in Metern
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze der Flur

II Textliche Festsetzungen

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

- Erfüllt das Kellergeschoss die gem. §2 (5) BauO NRW genannten Kriterien als Vollgeschoss, so ist im Plangebiet gem. §31 (1) BauGB das Kellergeschoss als zweites Vollgeschoss zulässig. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe der Deckenoberkante des Kellergeschosses über der Geländeoberfläche ist das arithmetische Mittel der an den vier Eckpunkten des Gebäudes zu messenden Geschosshöhe über der jeweiligen Geländeoberfläche vor vorhandenem Gelände). Drempel sind gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zu Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren (gemessen an der Außenwand) bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- Die Oberkante EG - Rohfußboden (OKRD) darf max. 0,5m über dem höchsten Punkt der Straßengradients (gemessen in der Mitte des Gebäudes, rechtwinklig zur Straßengradients) liegen. Bei ansteigendem Gelände von der Straße aus darf die OKRD 0,25 m über dem vorhandenen Gelände, gemessen an der höchsten Geländecke zum ansteigenden Gelände hin, liegen.
- Die Traufhöhe darf maximal 3,90 m betragen. Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenhaut des Gebäudes mit dem eingedeckten Dach (Dachaußenhaut). Bei jegebeständigen Gebäuden gilt die Verbindungslinie zwischen den Traufen, gemessen in der Mitte der Gebäudewand zur Erschließungsstraße.

II Textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- Pro Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder 2 hochstämmige Obstbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume sind durch leichtartige Nachpflanzung zu ersetzen. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. §89 (1) BauO NRW gärtnerisch zu gestalten. Der Nadelgehölzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumbeplantung darf insges. max. 10% betragen.

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

- Die Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die Grünflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind Artenliste 3 zu verwenden. Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist ein mind. 3,00 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 und 3 anzulegen.
- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

<b>Artenliste 1</b>	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Spitzhorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Fraxinus excelsior	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gewöhnliche Esche			

<b>Artenliste 2</b>	Prunus-, Pyrus- oder Malusarten	Zwetschen-, Apfel- oder Birnbäume
---------------------	---------------------------------	-----------------------------------

<b>Artenliste 3</b>	Quercus robur	Eberesche	Sorbus aucuparia
Bäume:	Fagus sylvatica #	Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Fraxinus excelsior	Birke	Betula pendula
Buche	Acer campestre #	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Capinus betulus #	Linde	Tilia platyphyllos
Feldhorn			
Hainbuche			

<b>Straucher:</b>	Cornus sanguinea	Wasserscheball	Viburnum opulus
Hartriegel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Cataegus monogyna	Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Weißdorn	Lonicera xylosteum	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Prunus spinosa		
Schlehe			

- Anmerkung: Mit # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckenpflanzung geeignet.
- Auf dem Flurstück 730, Flur 5, Gemarkung Etteln sind 3 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

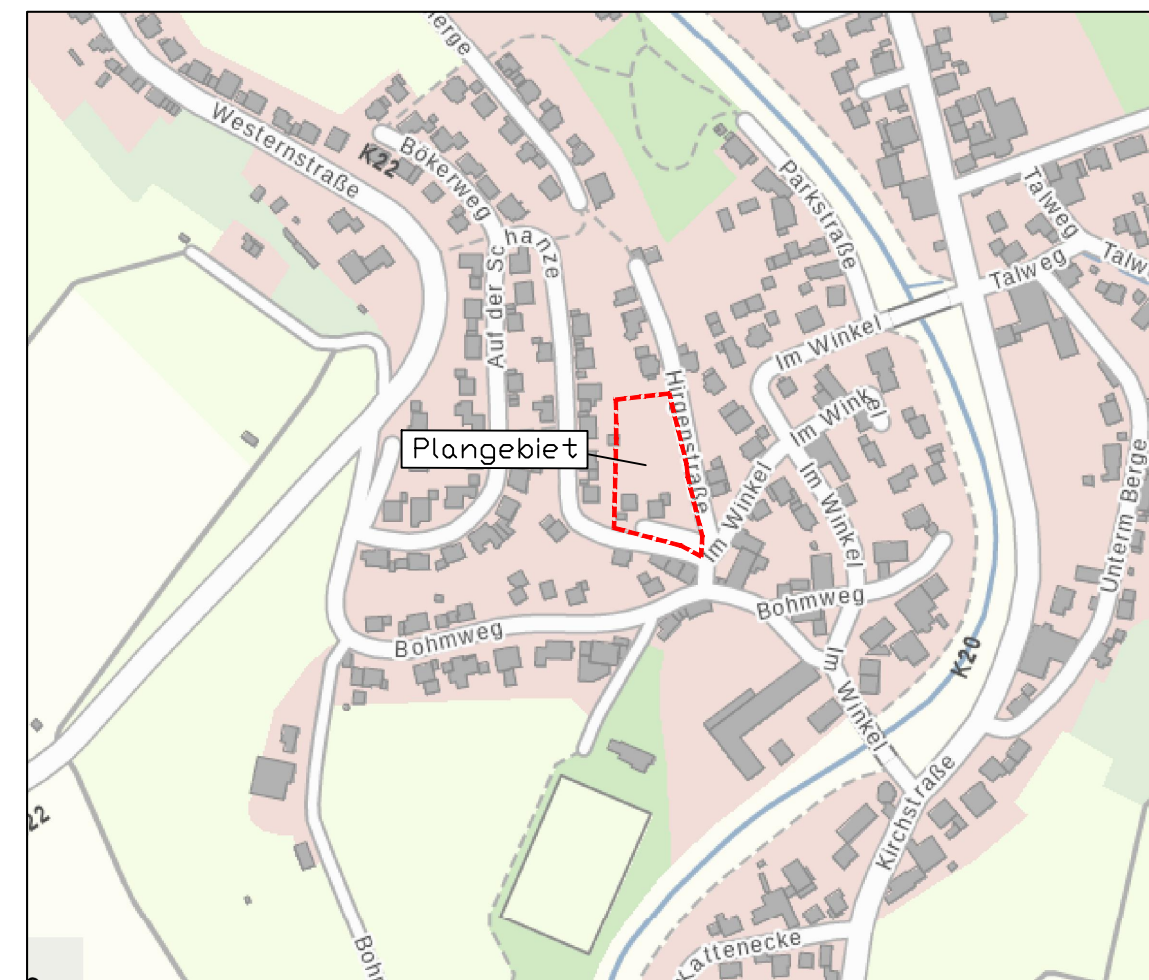
Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung erlaubt.
- Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel bzw. Betondachpfannen zulässig. Auf untergeordneten Dächteilen können andere Materialien (z.B. Kupfer, Zink) verwendet werden.
- Ausnahmsweise sind auf untergeordneten Gebäude- bzw. Dächteilen andere Dachformen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig (z.B. Pultdach, Tonnendach), Flachdächer (<15°) sind ebenfalls nur auf Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.
- Dachgauben sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Solar Kollektoren auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie sich gestalterisch der übrigen Dachflächen unterordnen.
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist entweder parallel oder rechtwinklig zur vorderen Baugrenze auszurichten.
- Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder unglasiertem Klinkerwerk zu versehen. Fachwerkgebäude, Gebäude mit Fachwerkteilen und massive Holzgebäude sowie Holzverschalungen (auch teilweise) sind zulässig.
- Gem. §89 (2) BauO NRW sind private Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen.
- Garagen, die parallel zur Erschließungsstraße stehen, müssen einen Abstand von mind. 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

III Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.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 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 Sicherung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Allgemein gilt, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmitteleinsatzdienst durch die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.
- Der Schutz des Mutterbodens ist gem. den einschlägigen Dachnormen getrennt vom Flächenanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollten 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.
- Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.) (1), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

05			
04			
03			
02			
01			

Änderungen		Datum	Projektl. / gez.
------------	--	-------	---------------------

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
---	083-040-00-B4-01-00-00

Satzungsfassung

Der Auftraggeber:



Gemeinde Borchen  
Unter der Burg 1  
33178 Borchen



Plotname 083-040-00-B4-01-00-00.pdf	Auftraggeber	Gemeinde Borchen
Datum 04.01.2023		Unter der Burg 1
Blattgröße L 81 x 115		33178 Borchen
Projektleiter: Ca gez. Mu/Sc		

Maßstab 1:1000	Projekt 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Hirgenstraße"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)	Planinhalt 2. (vereinfachte) Änderung

**HOFFMANN & STAKEMEIER**  **INGENIEURE**  
GMBH

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50