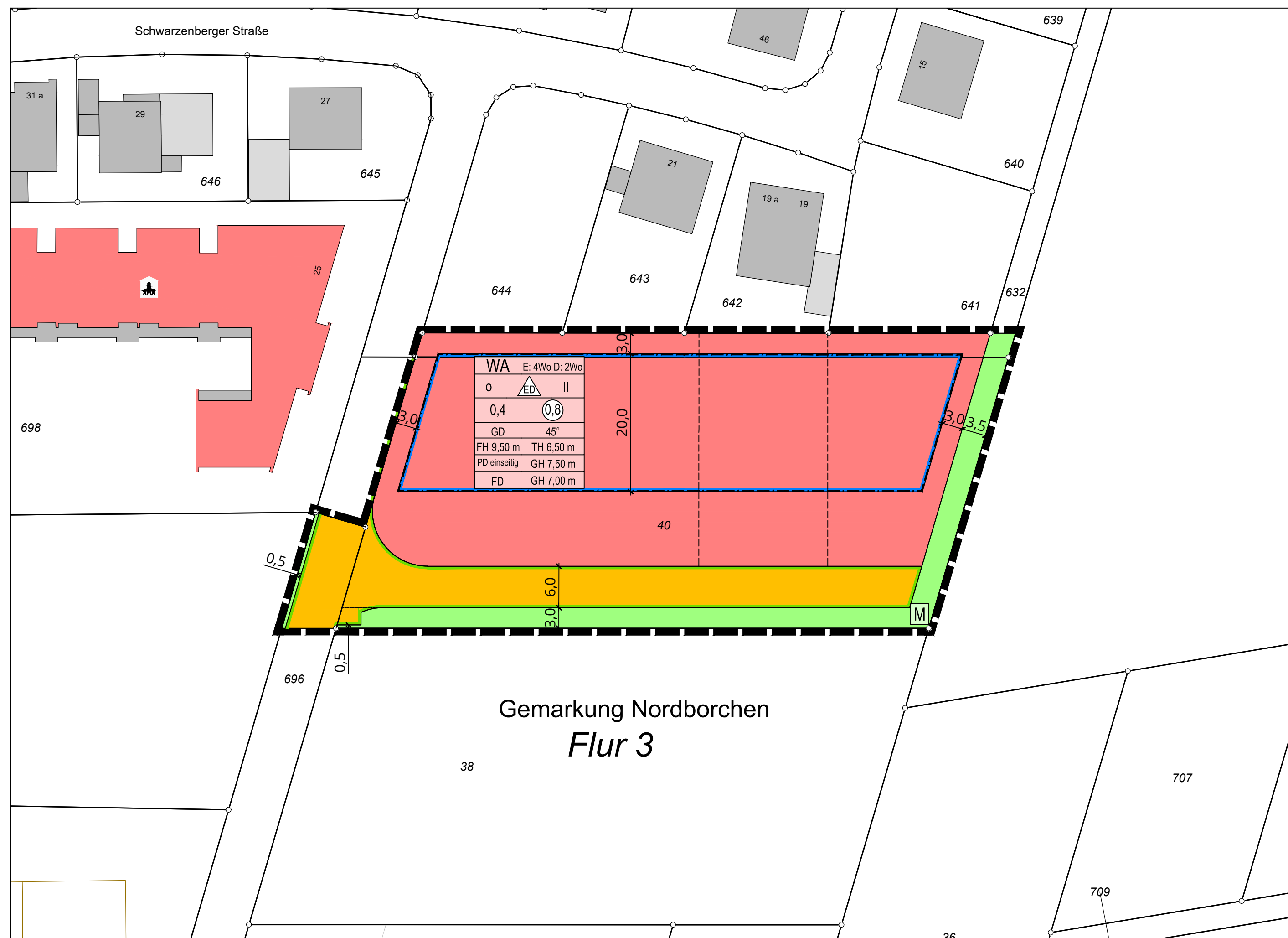


Gemeinde Borch

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“

Gemarkung: Nordborchen
 Flur: 3
 Flurstücke: 40, 632 tlw. und 696 tlw.
 Plangebietgröße: 0,38 ha

Bestandteile der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes:
 A. Nutzungsplan
 B. Rechtsgrundlagen
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 D. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauG i. V. m. § 89 BauO NRW
 E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 Beigefügt ist dieser 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes:
 - Begründung



Gemarkung Nordborchen
 Flur 3

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Planungsbüro Drees & Huesmann Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de	Katastrernachweis Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 14.02.2018) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig. Paderborn, den Kreis Paderborn - Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Auftrag Borch	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Borch hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht. Borch, den Der Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Borch, den Der Bürgermeister
Veröffentlichung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Borch, den Der 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 Der Bürgermeister	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Borch, den Der Bürgermeister	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausfertigung: Borch, den Der Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 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. 176);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
 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);
 § 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 das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

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 für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288).

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 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Anmerkung
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Borch, Bauverwaltung, Unter der Burg 1, 33178 Borch einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	E-4Wo D-2Wo
o	ED II
0,4	(0,8)
GD	45°
FH 9,50 m	TH 6,50 m
PD einseitig	GH 7,50 m
FD	GH 7,00 m

Baugebiet	Zahl der Wohnungen
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	
Firsthöhe / Traufhöhe	
Dachform / Gebäudehöhe	

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO
 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

Gem. § 1 (5) BauNVO sind unzulässig:

- Anlagen für 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

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

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

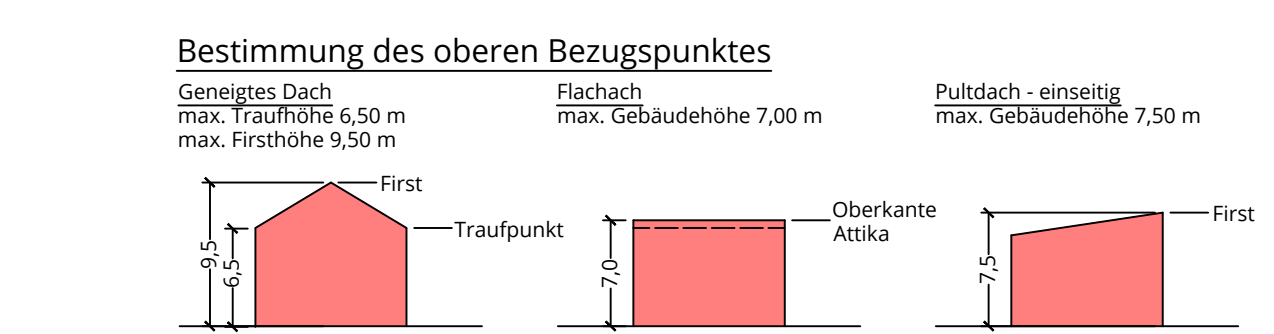
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig.

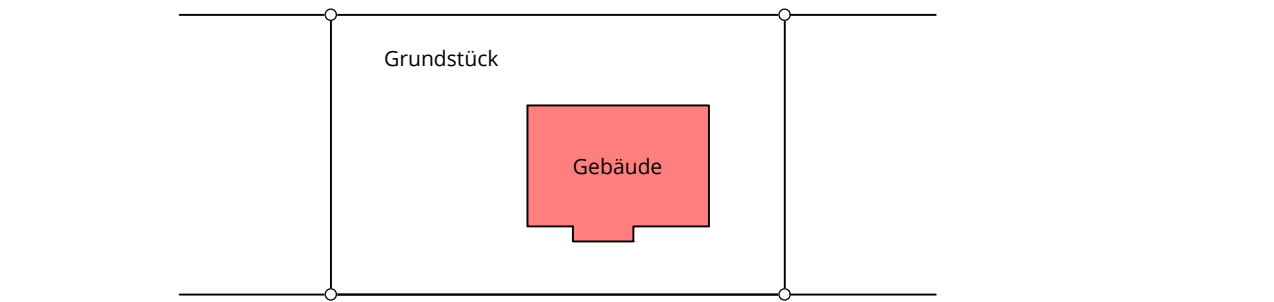
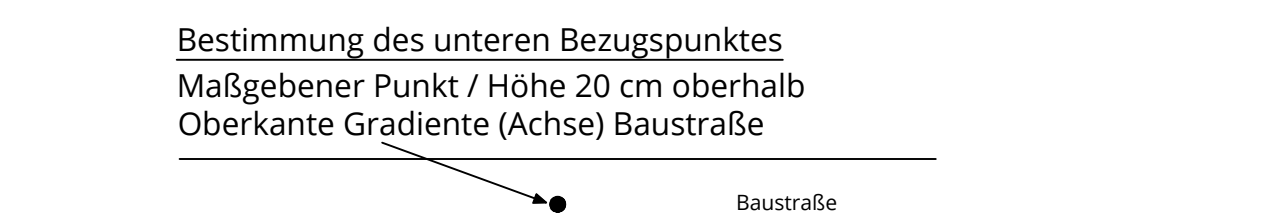
Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zulässig. Für Gebäude mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt
 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der abgehenden Wand mit der Dachhaut (First).



Unterer Bezugspunkt
 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes.



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

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig.
 Garagen und Carports sind mit den Einfahrten mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf vier Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

In den festgesetzten Baugebieten sind auf Flachdächern und geneigten Dächern auf mindestens 50 % der Bruttodachfläche Solar-/Photovoltaik-Module zu installieren.
 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend zu ersetzen. Für den Ersatz abgängiger Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze (Pflanz- und Saatgut gebietseigener Herkünfte) zu verwenden.

Dachbegrünung
 Bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedom, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm herzustellen. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Minderung des Versiegelungsgrades
 Private Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

D. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden ist das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die gemeindliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Hinweis:

Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden.

Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

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

Dachformen / Dachneigung
 In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind folgende Dachformen mit folgender Dachneigung zulässig:

FD Flachdach
 GD 45° Geneigtes Dach mit maximal 45° Dachneigung für die Hauptkörper
 Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

12	vorhandene Bebauung
822	Flurstücksnummer
o	vorhandene Flurstücksgrenze
Flur 3	Flurbereich
Gemarkung Nordborchen	Gemarkung
30	Maßzahl (in m)

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-archaeologie-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 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 (4) DsChG NRW).

Bodenaushub
 Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Paderborn umgehend 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.
 Nutzung von Grundwasser/Erdwärme
 Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z. B. Bohrungen) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt des Kreises Paderborn einzuholen.

Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen
 Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren in der nahen Umgebung sowie im gesamten Plangebiet zu erhöhten Geruchsmissionen kommen. Ebenso kann es zu Geruchs- und Geräuschmissionen durch umliegende Tierhaltungsbetriebe kommen. Diese Immissionen sind zulässig und hinzunehmen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehend, aber im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigen sind die folgenden artenschutzrechtlichen Auflagen:

Bauzeitenregelung Rodungsarbeiten - Schonzeit Brutvögel

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, haben Fäll-, Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht von Vögeln (1. März bis 31. September), dementsprechend in dem Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen. Alternativ ist vor Beginn der Fäll-, Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine Vogelbruten an den Gehölzen stattfinden. In diesem Fall kann eine Ausnahme von der zeitlichen Beschränkung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Gemeinde Borch

4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 54 „Unterm Hessenberg“

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

