



Textliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet i.S. von § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO -, das nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die 3 Bereiche MD, MDe1, MDe2 gegliedert wird. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, § 8, § 1 V. m. § 5 BauNVO Folgendes bestimmt:

- In dem Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Nicht zugelassen sind hier Vergnügungstätten i. S. v. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

- In dem eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MDe1 sind allgemein zulässig:
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind in dem eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MDe1:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

- In dem eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MDe2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

Nicht zugelassen sind in diesem Gebiet folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

- Die Gebäudehöhen der Hauptgebäude in allen Dorfgebieten ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen (Ziffer 5) max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m.
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der unteren Sparrenkante mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern die Gesimshöhe. Unterer Mittelpunkt ist der Schnittpunkt der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
- In den MD #2 II o- Gebieten sind im Rahmen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- In den allen Dorfgebieten ist die Dachneigung der Hauptgebäude abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 37° bis 45° zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° einzuhalten.
- Zur Belichtung der Dachgeschosse sind neben Fenstern in den Giebelwänden und Dachflächenfenstern auch Fenster in Dachaufbauten, die möglichst als einzelne Schiepe- oder Ständerbauten zu errichten sind, zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebeln vom Ortgang beträgt 2 m.
- Die Vorgaben aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 0,7 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzaune eingefriedet werden.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektro- und Fernmeldeverleihschänke sowie Trafostationen.

Immissionsschutz

- Auf den Flächen, für die gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB festgesetzt ist, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, sind bei den Ausführungen der Gebäude bei Schlaf- und Kinderzimmern an den der L 838 zugewandten Gebäudesseiten Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen, die die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs IV gem. DIN 4109 einhalten.

Minierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- Als Minierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
 - d) Auf Baugrundstücken mit der Größe von mind. 800 m² ist für jede angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB

- Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Planstraße betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt:
 - a) Auf dem Pflanzgebietsstreifen, der unmittelbar westlich an den Friedhof angrenzt und bis zur Straße „Grasebicke“ verläuft, ist eine mehrreihige Strauchpflanzung aus mind. 3 verschiedenen heimischen Laubgehölzen (1 Strauch pro 1,5 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - b) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des offenen Grabens ist in Ergänzung der vorhandenen Kopfleiden nach Westen hin beidseitig mit Kopfweidenstecklingen zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind ausschlagfähige einheimische und bodenständige Weidenstecklinge zu verwenden. Die Weiden sind in einem Abstand von 7 - 9 m zu pflanzen. Die Weidenstecklinge sollen eine Länge von mind. 2 m und einen Durchmesser von mind. 5 cm haben. Die Weidenstecklinge sind ca. 80 cm tief in den Boden einzutreiben.
 - c) Die Weidenstecklinge sind ggf. gegen Wild- und Viehverbiß zu schützen. Zum Schutz gegen Windwurf sollen die Gehölze an Pflanzfahnen befestigt werden, sofern dies erforderlich wird. Die Stecklinge sind zu pflanzen und auf Dauer zu Kopfleiden zu entwickeln.
 - d) Auf den beiden übrigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Nordrand des Plangebietes sind Streuobstwiesen mit einheimischen hochstämmigen Obstbäumen (1 Baum pro 15 m²) anzulegen. Als Unterkultur ist extensiv bewirtschaftetes Grünland vorzusehen, das nicht gedüngt und nicht umgebrochen werden darf. Die Obstbäume sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Weidenstecklinge sind in der östlichen Grundstücksfläche, welche z.T. bereits von Gehölzen bewachsen ist, darf nicht umgebrochen werden und ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 62 der Flur 4 (Gemarkung Rösebeck), außerhalb des Pflanzgebietsbereiches gelegen und 15.000 m² groß, werden den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Veräußerung erfolgt, zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a BauGB festgesetzt:
 - a) Entlang der Wegparzelle, die nördlich des Flurstücks verläuft, ist eine Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und zu pflanzen.
 - b) Auf dem bisher als Acker genutzten Bereich dieses Flurstücks (ca. 10.000 m²) ist eine Streuobstwiese mit einheimischen hochstämmigen Obstbäumen (1 Baum pro 15 m²) anzulegen. Als Unterkultur ist extensiv bewirtschaftetes Grünland vorzusehen, das nicht gedüngt und nicht umgebrochen werden darf. Die Obstbäume sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Weidenstecklinge sind in der östlichen Grundstücksfläche, welche z.T. bereits von Gehölzen bewachsen ist, darf nicht umgebrochen werden und ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der Festsetzung des Dorfgebietes dieses Bebauungsplanes wird eine Fläche von 11.800 m² dieser Ausgleichsfläche zugeordnet. Die verbleibenden 3.800 m² stehen zum Ausgleich in anderen Bebauungsplänen zur Verfügung.

Hinweise:

- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbäume o.ä. soll einem seitens der Stadt Borgentreich später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Borgentreich oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsschritte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitionsmunitionsfundamenten auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Detmold zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten Abfallablagerungen gefunden werden, so ist das Kreisfeuerwehramt - Abfallwirtschaft - umgehend zu benachrichtigen.
- In den direkt an die L 838 angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB festgesetzt sind, wird empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer an der der L 838 zugewandten Gebäudesseite Schalldämm-Maße des Außenbauteils für den Lärmpegelbereich III zu gewährleisten und schalldämmte Lüftungsöffnungen einzubauen.
- Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden konkreten Schalldämmwerte für Außenbauteile ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 (11/1989). Die geforderten Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs III werden im Allgemeinen durch Bauteile (ohne Lüftungsöffnungen) gewährleistet, die der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen.



M 1:10.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise					Baugestaltung				
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Hauptgebäude	Nebenanlagen	Dachform	Firststellung u. Dachform	Festsetzung
MD II o	-	2	0,6	1,2	offen	3,0	SD	Unverbindliche Baukörperangabe	
MDe1 II o	-	2	0,6	1,2	offen	3,0	SD	Unverbindliche Baukörperangabe	
MDe2 II o	-	2	0,4	0,8	offen	3,0	SD	Unverbindliche Baukörperangabe	

* Gebäudehöhe = Wandhöhe (s. textl. Festsetzungen)
* Höhe Ok Fußpfette über Ok Dachgeschoßfußboden

Linien und Flächen	
-----	Plangebietsgrenze
-----	Strassenbegrenzungslinie
-----	Baugrenze
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-----	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-----	Flächen für Ver- und Entsorgungsanl.
-----	Elektrizität
-----	Flächen für die Landwirtschaft
-----	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-----	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur, Boden und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-----	Wasserflächen
-----	Öffentliche Grünfläche
-----	Parkanlage
-----	Friedhof
-----	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-----	Bindungsgebiet gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
-----	Baum
-----	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur, Boden und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-----	Sichtdreiecke von der Bebauung freizuhaltende Flächen
-----	Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70m bis 2,50m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

ERLÄUTERUNGEN

-----	Gemeindegrenzen
-----	Gemarkungsgrenzen
-----	Flurgrenzen
-----	Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
-----	Geplante Eigentumsgrenzen
-----	unveränderte
-----	Höhenlinie
-----	Höhenpunkt
-----	Böschung
-----	Strassennachse
-----	Sonst. Messungslinie
-----	Regenwasser
-----	Mischwasser
-----	Schmutzwasserkanal
-----	Kanalschacht
-----	Vorhandene Gebäude und Geschosszahl
-----	Wohngebäude
-----	Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN

-----	Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. 1 außer Kraft.
-----	Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. 1 außer Kraft.

KREIS HÖXTER

STADT BORGENTREICH

Ortschaft Rösebeck

Gemarkung Rösebeck

Flur 6

Bebauungsplan Nr. 2

"Grasebicke"

M 1:1000

3. Ausfertigung

Größe des Plangebietes: 5,1 ha

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter Planungsamt Der Landrat

Höxter, den 24.03.2000 i.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften. Grundlage bildet die Zuteilungskarte im Flurbereinigungsverfahren Rösebeck.

Amt für Agrarordnung Warburg, den 27.03.2000 i.A.

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Amt für Agrarordnung Warburg, den 27.03.2000 i.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Satzungsausschusses / Rates der Stadt Borgentreich vom 22. Sep. 1998 aufgestellt worden.

Borgentreich, den 17. März 2000

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Bauordnung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03. Mai 2000 öffentlich ausgestellt.

Borgentreich, den 03. Mai 2000

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 23. Mai 2000 in der Sitzung beschlossen worden.

Borgentreich, den 23. Mai 2000

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 23. Mai 2000 genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 23. Mai 2000.

Detmold, den 23. Mai 2000

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung / der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sowie der Hinweise, wo und wann der Bebauungsplan eingesetzt werden kann, am ortsbüch bekannt gemacht worden.

den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Originalausfertigungsbogen ist bestätigt.

Höxter, den 07.06.00

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.1960 (BGBl. S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

Bauordnungsverordnung (BauO) vom 26.05.1992 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 320) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 476)

Planzeichenvorschriften 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NW - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 215, 216, 952)

Kartengrundlage: