

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i. S. von § 4 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteine, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldewerkschranken, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² unbauten Raum pro Baugrundstück.

6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen zulässig.

Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserfurnählig zu gestalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
- Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenschutz

8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (März bis Ende September). Eine längere Unterbrechung (max. 10 Tage) ist zu vermeiden, da sich ansonsten Vogelbruten einfinden und ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnte.

Hinweise:

- Bei Bodennäherungen können Bodenmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenprofile, 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 Bodenmerkmalen ist der Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52022-50; Fax: 0521 52022-39; E-Mail: lwlaerchaeologie@westfalen-lippe.de) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodenmerkmal und die Entdeckungssätze sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssätze vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodenmerkmals dies erfordert 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 Bodenmerkmale entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodenmerkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenmerkmale zu dulden (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung Munition-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen oder die Ordnungsbehörde der Stadt Marienmünster zu benachrichtigen.

3. Die Wasserschutzgebietsverordnung (WasSchG-Vo) des Wasserschutzgebiets Marienmünster-Bredenborn vom 31.12.1987 ist bei der Stadtverwaltung Marienmünster im Baubereich einzusehen.

4. Für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Nebenanlagen nach der BauO NRW bedarf es im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einer Genehmigung nach Wasserrecht. Über den Genehmigungsantrag entscheidet die untere Wasserbehörde des Kreises Höxter.

5. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -8.927 Punkten wird über das Okokonto der Stadt Marienmünster ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 4.2, Alternative BauGB.

6. Im Umfeld des Plangebietes sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Von diesen können Geruchsemissionen ausgehen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Einzel- und Doppelhäuser

o offene Bauweise

— Baugrenze

6. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

■ Grünflächen

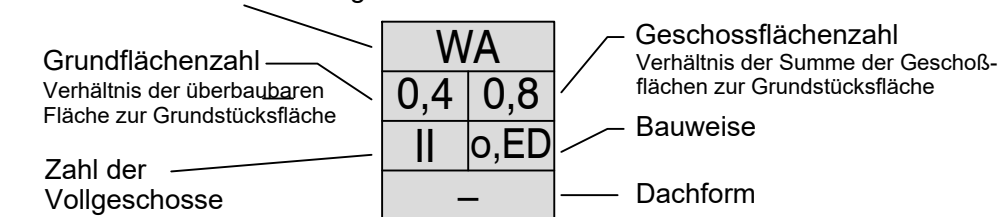
■ Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

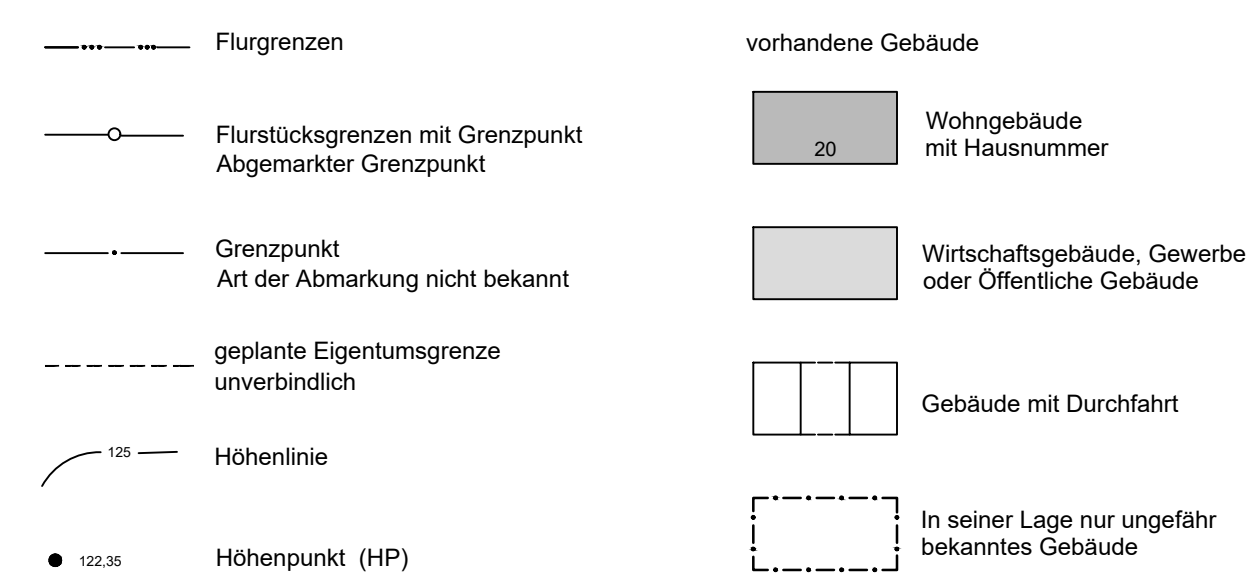
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung



Erläuterungen:



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2016 vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 18.09.2025

Der Landrat

Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Katasterstand: Februar 2023

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Marienmünster, den

Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Marienmünster am als Satzung beschlossen worden.

Marienmünster, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am örtlich bekannt gemacht worden.

Marienmünster, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

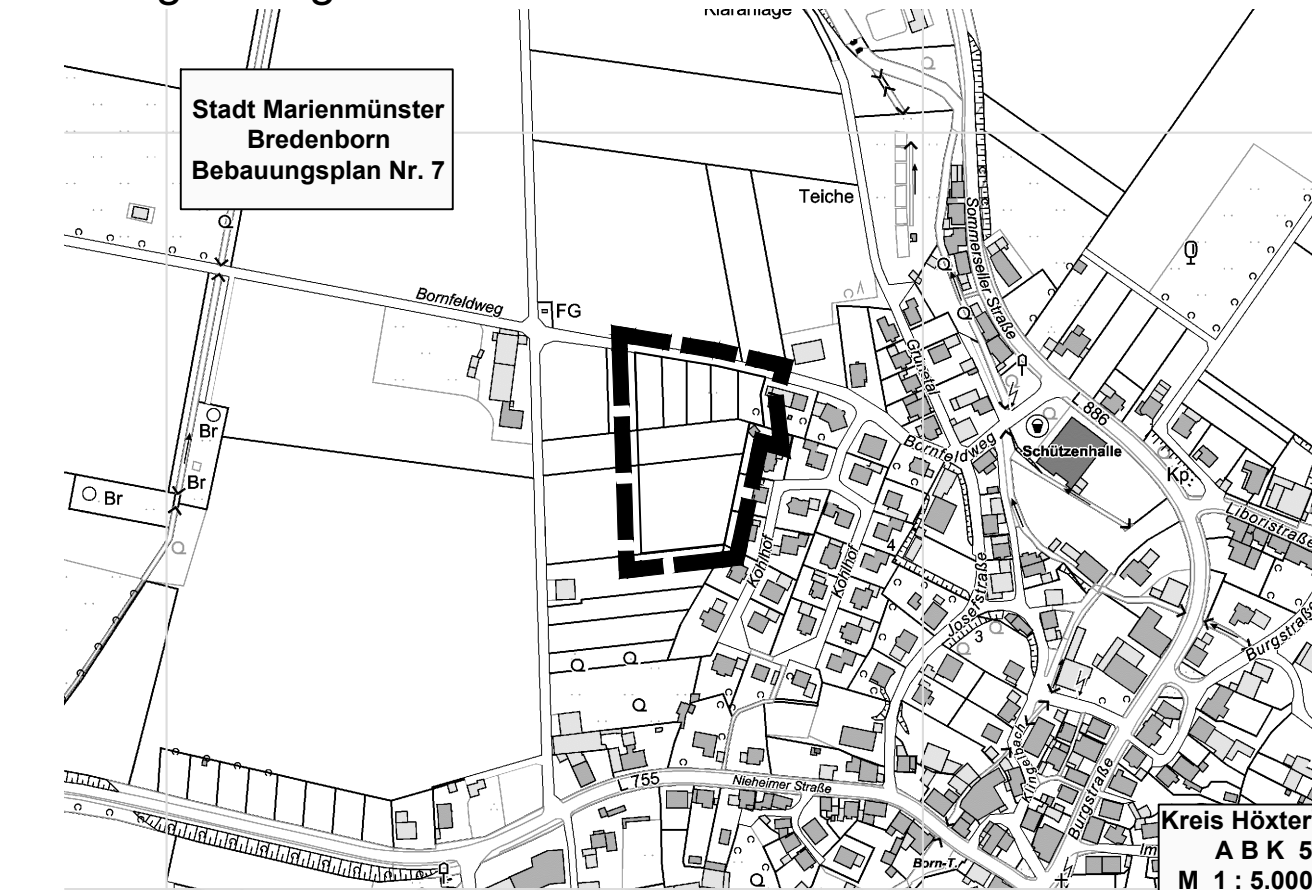
Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Plangebietsgröße ca. 8600 m²



KREIS HÖXTER

STADT MARIENMÜNSTER
Ortschaft Bredenborn
Gemarkung Bredenborn Flur 14

Bebauungsplan Nr. 7

„Auf dem Bornfeld“

Veröffentlichungsplan

1. Ausfertigung M 1 : 1.000