

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Erklärung der Nutzungsschablone:  
 Art der baulichen Nutzung

WA  
 0,4 (0,8)  
 II O

Geschossflächenzahl  
 Verhältnis der Summe der Geschos-  
 flächen zur Grundstücksfläche

Bauweise

Zahl der Vollgeschosse

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

**nicht zulässig:**

- Tankstellen

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen**

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 (HP) 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 im WA beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.

3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>2</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.

5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Hinweise:**

1. 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 Marienmünster 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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals 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 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).

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

**Erläuterungen:**

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt  
 Abgemerkter Grenzpunkt

Grenzpunkt  
 Art der Abmarkung nicht bekannt

geplante Eigentumsgrenze  
 unverbundlich

Höhenlinie

Höhenpunkt (HP)

vorhandene Gebäude

Wohngebäude  
 mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Gewerbe

Öffentliche Gebäude

In seiner Lage nur ungefähr  
 bekanntes Gebäude

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

**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).

**Planzeichenverordnung 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 2018 vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

**Entwurfsbearbeitung:** Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 23.01.2026

Der Landrat Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Katasterstand: Dezember 2025

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses der Stadt Marienmünster vom 13.03.2025 aufgestellt worden.

Marienmünster, den

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.

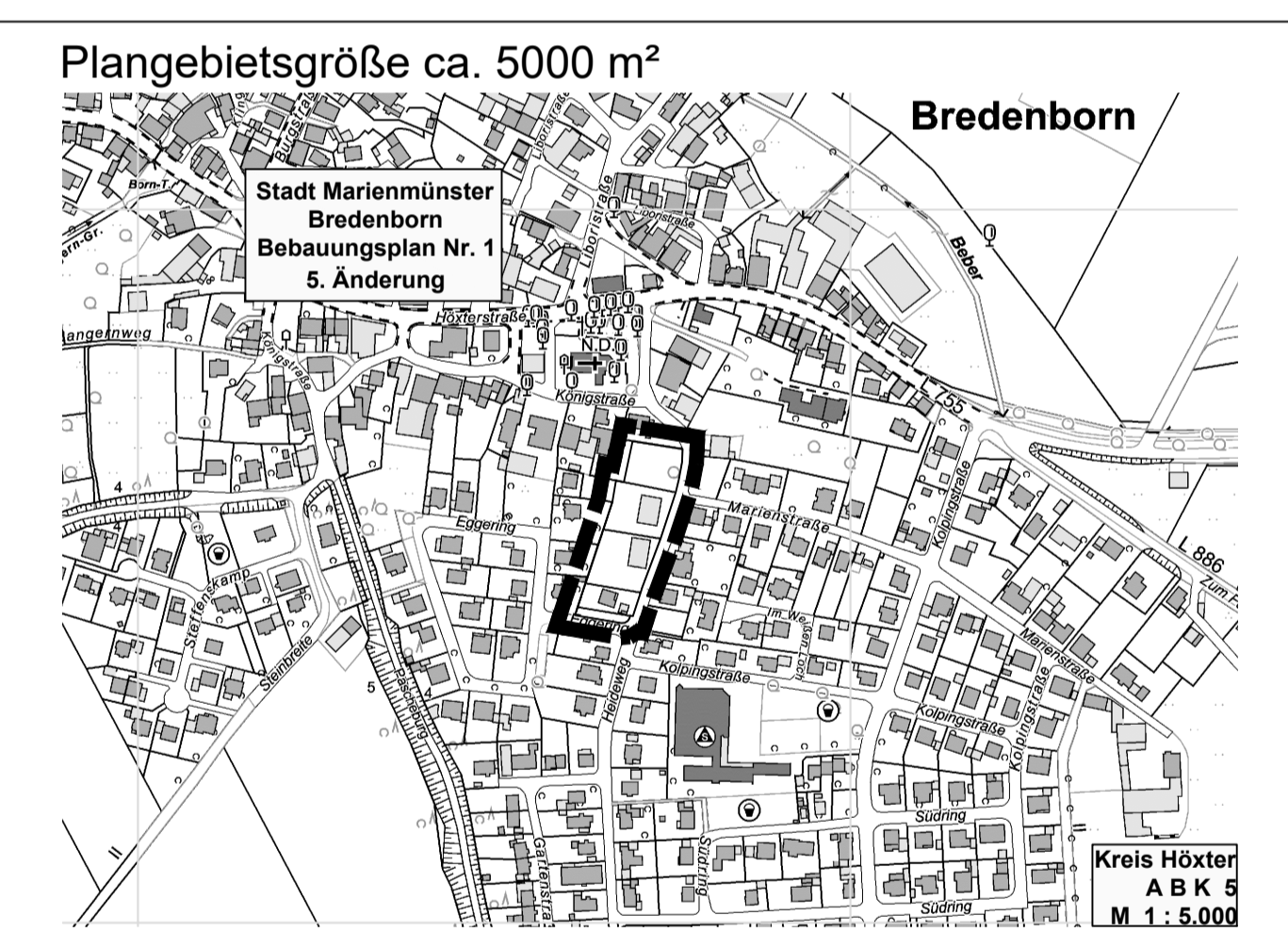
Marienmünster, den

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 Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen  
 Der Landrat Im Auftrag.



**KREIS HÖXTER**

**STADT MARIENMÜNSTER**  
 Ortschaft Bredenborn  
 Gemarkung Bredenborn Flur 16

**Bebauungsplan Nr. 1**  
 5. Änderung  
 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
 „Heideweg“

**Veröffentlichungsplan**

**1. Ausfertigung** M 1 : 1.000