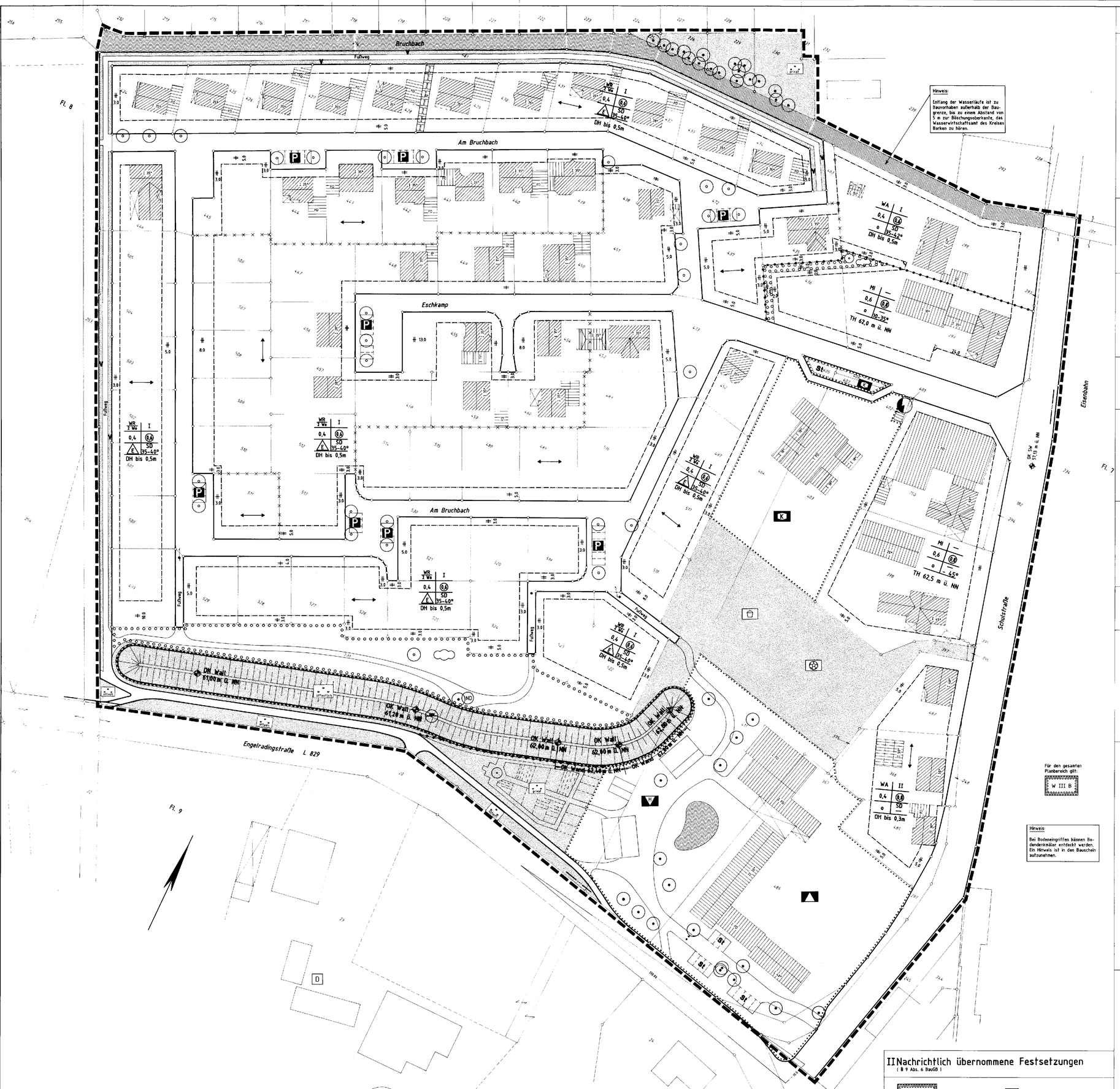

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1, 16 bis 21 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) maximal 2 Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

nur für WA-Gebiete:
§ 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ermittlung der Geschoßfläche
(§ 20 Abs. 3 BauNVO): Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In den Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Grundflächenzahl — Dezimalzahl z. B. 0,4
Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl in Kreis z. B. (II)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — röm. Ziffer z. B. II

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

TH = Traufhöhe; z.B. maximal zulässige Traufhöhe 62,0 m über Normalnull. Gemessen in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren.

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

E — nur Einzelhäuser zulässig
o — offene Bauweise
Baugrenze

Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

K — Kindergarten
▲ — Schule
V — Heimathaus

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Wasserlauf
Teichanlage

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Festsetzung:
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
P — öffentl. Parkplätze

Vorschlag:
V — Verkehrsgrün
Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen als Verkehrsgestaltungselement.
Sperrpfahl

Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Trafo
10 KV-Erdkabel
Hauptwasser- / Hauptgasleitung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Lr — Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Borken

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Rasen, Büsche, Bäume)
private Grünfläche
Kinderspielplatz
Bolzplatz

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
Abgrenzung sonstiger Nutzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern, mit den nebenstehenden Gehölzarten. Je Kategorie sind mind. 2 Gehölzarten anzupflanzen.
Pflanzdichte: 1 Gehölz pro qm
Pflanzarten:
15 - 25 % Gehölze der Kategorie I
25 - 30 % " " " II
50 - 60 % " " " III
Bindung zur Erhaltung von Bäumen. (Lage geobastrisch nicht eindeutig festgestellt)
Aufschüttung als Lärmschutzwall

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden, den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und den Nutzgartenabfriedigungen von 1,0 - 2,0 m Höhe ist ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.

Gehölzart
I Stieleiche (Quercus robur)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
II Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
III Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Aschweide (Salix cinerea)
Öhrchenweide (Salix aurita)
Hundsrose (Rosa canina)
Färberginster (Genista tinctoria)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Sonstige Darstellungen
Bestand:
Wohngebäude mit Angabe der vorh. Vollgeschosse, der Dachneigung u. der Firstrichtung
Nebengebäude/Garage
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z. B. 57,19 m ü. NN (OK SW = Oberkante Schmutzwasserkanaldeckel

Vorschlag:
Flurstücksgrenze
rechtwinklig
parallel
Gebäude

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

W III B — Wasserschutzzone III B
D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.
ND — Naturdenkmal

III Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauNW)

1) Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
a) Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung
b) Flachdach (FD) mit höchstens 8 ¼ Dachneigung.

2) Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.

3) ⟷ Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)

4) Dachgauben
4.1) Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
4.2) Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
4.3) Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugspunkt ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50% der jeweiligen Traufläge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschlaß der Gauben muß ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

5) Dachaufbauten und Dachverbauten:
5.1) Dachaufbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachverbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Traufläge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
5.2) Dachausbauten und Dachverbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
5.3) Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten. Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

6) Dacheinschnitte
6.1) Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Traufläge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m lotrecht gemessen zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 4 und Pkt. 5 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50% der jeweiligen Traufläge betragen.
6.2) Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.

7) Die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind wie folgt auszuführen:
7.1) Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen, die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden werden, sind mit Satteldächern, die die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, zu versehen.
7.2) Freistehende Garagen, Carport- und Nebenanlagen sind mit Satteldächern auszuführen, dabei kann die Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes bis zu 10° unterschritten werden.
7.3) Freistehende Carportanlagen in Leicht- bzw. Fertigbauweise können mit Dachneigungen kleiner 30° erstellt werden, eine Mindestneigung von 15° ist allerdings einzuhalten.
7.4) Doppel- oder Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständig aneinandergebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Parzellen.
7.5) Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.

8) DH = Drempelhöhe: z. B. 0,5 m größte Drempelhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.

9) Zusammenhängende Gebäude (Doppelhaus, Hausgruppe etc.) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.

10) Allgemeine Einfriedigung:
Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,0 m Höhe.

Ausnahmen
(§ 68 BauONW)

1) Bei Dachneigungen unter 35° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Traufläge nicht überschreitet. Der obere Abschluß der Gauben und Dacheinschnitte muß dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.

2) Dachausbauten und Dachverbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestaltet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

3) Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25 % des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

4) Im Bereich der baulichen Nutzung " bis zwei Vollgeschosse " kann an Stelle der Drempelhöhe bis 0,3 m, bei eingeschossigen Baukörpern eine Drempelhöhe bis 0,75 m zugelassen werden.

5) Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
5.1) Pultdachkonstruktionen können zugelassen werden, wenn die Garagen, Carport- oder Nebenanlagen auf mindestens 2/3 ihrer Länge direkt mit den Hauptbaukörper verbunden sind. Pultdächer sind mit einer 20° geringeren Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen.
5.2) Freistehende Reihengaragen, bzw. Carportanlagen können mit Pultdächern zugelassen werden.
5.3) Bei Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden.
5.4) Garagen und Nebenanlagen können mit Walmdächern ausgestattet werden, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.

IV Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Stadt Borken von Stadtbauamt aus - gearbeitet.

Borken, den 15. 2. 1995

Der Stadtdirektor
- Stadtbauamt -
I. A.
(H.-G. Vehorn)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 7. 9. 1994 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 23. 3. 95

Kreis Borken
Der Oberkreisdirektor
-Vermessungs- u. Katasteramt-
I. A.
gez. Hansens (L. S.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Borken vom 22. 3. 95 aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden.

Borken, den 23. 3. 95

Der Stadtdirektor
(L. V.
gez. Höving

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 3. 4. 95 bis 3. 5. 95 öffentlich ausgelegen auf Grund der Bekanntmachung vom 23. 3. 95

Borken, den 15. 5. 95

Der Stadtdirektor
I. A.
gez. Schroer (L. S.)

Eintragungen: Änderungen durch Ratsbeschluß vom _____ auf Grund eingegangener Anregungen und Bedenken.

Es wird bestätigt, daß dieser Plan gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am 5. 7. 95 als Satzung beschlossen worden ist.

Borken, den 24. 7. 95

Der Stadtdirektor
(L. V.
gez. Höving

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 24. 7. 95 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Borken, den 24. 7. 95

Der Stadtdirektor
I. V.
gez. Höving

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 14. 9. 95 Az.: 35.21-5202-42/95 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 14. 9. 95

Bezirksregierung Münster
I. A.
gez. Gravemann

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gemäß § 12 des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Bekanntmachung vom 11. 10. 95 veröffentl. am 13. 10. 95 in der Borkener Zeitung.

Borken, den 25. 10. 95

Der Stadtdirektor
I. V.
gez. Höving

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 91 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 6. 1984 (GV. NW. S. 419) geä. d. Gesetz vom 24. 11. 1992 (GV. NW. S. 447).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666).

STADT BORKEN

Bebauungsplan MA 2 Schulstraße
1. Änderung

Gemarkung: Marbeck
Flur: 8
Ausfertigung (3 Ausfertigungen)

M. = 1 : 500