



für den gesamten Planbereich  
 gilt

### 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 )  
 WA Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )

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

Ermittlung der Geschosfläche ( § 20 Abs. 3 BauNVO ): Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In den Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenhaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.  
 TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 62,8 m über Normalnull, Gemessen in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren.

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
 ( § 9 Abs. 1 BauGB )

Festsetzungen:  
 Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen**  
 ( § 9 Abs. 1 BauGB )

Umformerstation  
 Gemeinschaftswasserversorgung  
 10 KV Freileitung mit Schutzstreifen  
 10 KV Kabel

**Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 ( § 9 Abs. 1 BauGB )

GW Schutzgebiet III B für Grundwassergewinnung

**Grünfläche**  
 ( § 9 Abs. 1 BauGB )

Kinderspielfeld

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

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

**Sonstige Darstellungen**

Bestand:  
 Wohngebäude mit Angabe der vorh. Vollgeschosse, der Dachneigung u. der Firstrichtung  
 Nebenanlage/Garage  
 Flurstücksgrenze  
 vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z. B. 58,02 m ü. NN  
 OK, SW = Oberkante Kanaldeckel, Schmutzwasser

Vorschlag:  
 rechteckig  
 parallel

### II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

( § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauNVO )

1) Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:  
 a) Satteldach ( SD ) beidseitig gleiche Dachneigung, Dachgäuben und/oder Dachschneitfe sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Gesamtbreite maximal 50% der Traufenlänge. Mindestabstand vom Ortsgang 2,0 m. Dachgäuben oder Dachschneitfe im Bereich des Spitzbodens sind nicht zulässig.  
 b) Flachdächer ( FD ) mit höchstens 8 % Dachneigung.

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

3) —> Stellung des Hauptgebüdes (Hauptfirstrichtung)

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

5) DH = Drempehöhe: z. B. 0,75 m größte Drempehöhe in Metern, Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerkes.

6) Die geneigten Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auf dem dazugehörigen Grundstück auszuführen.

7) Zusammenhängende Gebüde ( Doppelhaus, Hausgruppe etc. ) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.

**Ausnahmen**  
 ( § 66 BauNVO )

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

Bei Garagen und Nebengebüden kann ein Flachdach zugelassen werden.

Bei Dachneigungen unter 35° kann eine Dachgaube zugelassen werden.

### III Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Stadt Borken vom Stadtbauamt ausgearbeitet.  
 Borken, den 15. 6. 1993

Der Stadtdirektor  
 - Stadtbauamt -  
 I. A.  
 H.-G. Vehern

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24. 1. 1994 bis 24. 2. 1994 öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom 12. 1. 1994.  
 Borken, den 12. 1. 1994.

Der Stadtdirektor  
 I. A.  
 gez. Lührmann

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24. 1. 1994 bis 24. 2. 1994 öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom 12. 1. 1994.  
 Borken, den 25. 2. 1994.

Der Stadtdirektor  
 I. A.  
 gez. Schroer

Eintragungen: Änderungen durch Ratsbeschlüß vom ... auf Grund eingehender Anregungen und Bedenken.

Es wird bestätigt, daß dieser Plan gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 14. 6. 1994 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.  
 Borken, den 14. 6. 1994.

Der Stadtdirektor  
 gez. Lührmann

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 25. 6. 1994 (Az. 35.21-524) ... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.  
 Münster, den 24. 6. 1994

Bezirksregierung Münster  
 I. A.  
 gez. Gravemann

Der Stadtdirektor  
 gez. Lührmann

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1984 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) vom 8. 12. 1990 (BGBl. 91 I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1994 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 6. 1984 (GV. NW. S. 474) geÄ. d. Gesetz vom 24. 11. 1992 (GV. NW. S. 487).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV. NW. S. 475) geÄ. d. Gesetz vom 3. 4. 1992 (GV. NW. S. 124).

**STADT BORKEN**  
**Bebauungsplan MA 4**  
**Mühlenhöhe**

Gemarkung: Marbeck  
 Flur: 8 tlw.  
 Ausfertigung (3 Ausfertigungen)

M. 1 : 500