I Planungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1, 16 bis 21 BauNVO)

WR 2 Wo — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) max. 2 Wohneinheiten je Gebäude

Grundflächenzahl — Dezimalzahl z. B. 0,4

Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis z. B. (0,8)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — röm. Ziffer z. B. II

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.

TH = Traufhöhe, z.B. **maximal zulässige Traufhöhe** 61,0 m über Normalnull. **Gemessen** in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
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)

Festsetzung:

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

F + R — Fuß- und Radweg

Vorschlag:

Sperrpfahl

Sonstige Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung sonstiger Nutzungsarten (BauONW)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Begrenzung 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 - 20 % Gehölze der Kategorie I
25 - 30 % " " " II
50 - 60 % " " " III

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)
Ohrchenweide (Salix aurita)
Hundsrose (Rosa canina)
Färberginster (Genista tinctoria)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gevöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare)
Gevöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:

1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden, den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und den Nutzgarteneinfriedigungen von 1,0 - 2,0 m Höhe ist ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.
2) Zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

TT Heidelbeere (Vaccinium betulus)

Sonstige Darstellungen

Bestand:

Flurstücksgrenze

vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z. B. 56,2 m ü. NN

OK-KD — Oberkante - Kanaldeckel

SW — Schmutzwasser

Vorschlag:

rechtwinklig

parallel

Flurstücksgrenze

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

1) Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
a) Satteldach (SD) beidseitig gleiche 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, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschlag der Gauben muß ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

5) Dachausbauten und Dachverbauten:
5.1) Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (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 Trauflänge 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 Trauflänge 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 Trauflänge betragen.
6.2) Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.

7) Die Dachneigung der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
7.1) 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.
7.2) Einseitige Abweichungen sind unzulässig.

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

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

Abweichungen

(§ 73 BauONW)

1) Dachaufbauten 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.

2) Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet. (max. Neigung = 8%)

3) **Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:**
3.1) Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

III Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Stadt Borken vom Stadtplanungsamt ausgearbeitet.

Borken, den 5. 8. 1998

Der Stadtdirektor
- Stadtplanungsamt -
i. A.

(H.-G. Vehorn)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Dez. 1997 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 22. 6. 99

Kreis Borken
Der Oberkreisdirektor
-Fachbereich Vermessung u. Kataster-
i. A.

gez. Theis (L. S.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Borken vom 16. 6. 99 aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden.

Borken, den 17. 6. 99

Der Stadtdirektor

gez. Lührmann

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29. 6. 99 bis 29. 7. 99 öffentlich ausgelegen auf Grund der Bekanntmachung vom 17. 6. 99 .

Borken, den 2. 8. 99

Der Stadtdirektor
i. A.

gez. H.-G. Vehorn

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

Es wird bestätigt, daß dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am 23. 8. 99 als Satzung beschlossen worden ist.

Borken, den 7. 9. 99

Der Stadtdirektor

gez. Lührmann

Die Beschlußfassung des Rates der Stadt Borken über die Aufstellung dieses Planes sowie die öffentliche Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Bekanntmachung vom 7. 9. 99 veröffentlt. am 9. 9. 99 in der Borkener Zeitung.

Borken, den 9. 9. 99
Der Stadtdirektor

gez. Lührmann

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).

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 7. 3. 1995 (GV. NW. S. 29N).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. 12. 1997 (GV. NW. S. 458).

STADT BORKEN

Bebauungsplan MA 5

Mühlenkamp

Gemarkung: Marbeck
Flur: 8

Ausfertigung (3 Ausfertigungen) M. = 1 : 500