



I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA 2 Wo Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
max. 2 Wohnungen je Gebäude

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Grundflächenzahl	Dezimal	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl	Dezimal	z.B. 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	röm. Ziffer	z.B. II

Baugetbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.

TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 53,4m über Normalnull. Gemessen in der Flucht der Aussenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis zur Oberkante Dachsparren.

OKF EG = Oberkante Fußboden Erdgeschoss
z.B. 59,2 max. zulässige OKF EG in Metern über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Festsetzungen:
- Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Parkplätze
 - Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fuß- und Radweg
- Vorschlag: Sperrfahle

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche (Rasen, Büsche, Bäume)

Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Trafoplatz

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 bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Firstrichtung)
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den unten aufgeführten Gehölzarten

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:

- Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden/Carportseiten, den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und den Nutzgareneinfriedungen von 1,0m bis 2,0m Höhe ist ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten.
- Zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0m Länge vorhanden sein.

Pflanzdichte: 1 Gehölz pro m²

Pflanzarten:
15 - 20 % Gehölze der Kategorie I
25 - 30 % Gehölze der Kategorie II
50 - 60 % Gehölze der Kategorie III

Gehölzart I:
Stieleiche (Quercus robur)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

Gehölzart II:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix carea)

Gehölzart III:
Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Aschweide (Salix cinerea)
Ornchenweide (Salix aurita)
Hundsrose (Rosa canina)
Farnginster (Genista tinctoria)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

Sonstige Darstellungen

- Bestand:
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstückgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z.B. 57,65m ü.N.N
 - Oberkante Stützwand
- Vorschlag:
- parallel
 - rechtwinklig
 - Flurstückgrenze (geplant)

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

- Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
 - Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.
 - Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
- Dachgauben:
 - Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten.
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
 - Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgauben, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluß der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- Dachausbauten und Dachvorbauten:
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem max. Gebäudevorsprung von 0,75m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zulässige Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,00m nicht unterschreiten.
 - Dachaus- und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
 - Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mind. 0,75m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten. Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,20m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.
- Dacheinschnitte:
 - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00m zum Ortgang und 0,75m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 3 und Pkt. 4 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen.
 - Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Die Dachneigung der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
 - Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständige aneinandergebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
 - Einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- DH = Drempelhöhe: z.B. 0,50m - größte zulässige Drempelhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00m Höhe.

Abweichungen

(§ 73 BauNVO)

- Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit höhenversetzten, geeigneten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,00m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,20m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.
- Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet (max. Neigung = 8%).
- Für Dächer der Garagen, Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

W III B Wasserschutzzone III B

IV Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet. Borken, den 24.07.2002 Der Bürgermeister - Fachabteilung Umwelt und Planung - i.A. gez. Efkemann (Hubert Efkemann)	Die kartographische Darstellung des Zustandes von 11/2001 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt. Borken, den 19.07.2002 Kreis Borken Der Landrat - Fachbereich Vermessung und Kataster - i.A. (L.S.) gez. Hansens
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses am 10.07.2002 aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden. Borken, den 08.10.2002 Der Bürgermeister i. V. gez. N. Höving	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.08.2002 bis 13.09.2002 öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom 22.07.2002. Borken, den 08.10.2002 Der Bürgermeister i.A. gez. Feldmann

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 20.11.2002 als Sitzung beschlossen worden ist. Borken, den 03.12.2002 Der Bürgermeister i. V. gez. N. Höving	Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken über die Aufstellung dieses Planes sowie die öffentliche Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom 21.11.2002 veröffentlicht am 02.12.2002 im Amtsblatt der Stadt Borken. Borken, den 03.12.2002 Der Bürgermeister i. V. gez. N. Höving
--	---

Rechtsgrundlagen	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 S. 58).
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), in der zurzeit gültigen Fassung.	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung, (Landesbauordnung - BauONW) vom 01.03.2000
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.

Stadt Borken

Bebauungsplan MA 6

Beckenstrang



Gemarkung: Marbeck	Maßstab: 1:1000
Flur: 8	Datum: 08.07.2002
Ausfertigung (2 Ausfertigungen)	Gez.: M.R.