



## I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung

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

**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.

WA<sup>1</sup> Wohn- und Schafräume im Spitzboden sind unzulässig.

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

Baugruben	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 mitzurechnen.

TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 60,0m über Normalnull. Gemessen in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis zur Oberkante Dachsparren.

OKF EG = Oberkante Fußboden Erdgeschoss z.B. 56,5 max. zulässige OKF EG in Metern über Normalnull

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	

<b>A</b>	WA	II
	2 Wo	—
	0,4	—
	ED	SD
	45°-50°	—

<b>B</b>	WA	I
	2 Wo	—
	0,4	—
	ED	SD
	35°	—

DH bis 0,50 m

<b>C</b>	WA <sup>1</sup>	I
	2 Wo	—
	0,4	—
	ED	SD
	45°-50°	—

DH bis 0,50 m

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Festsetzungen:

- Strassenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorschlag:

- Sperrpfahl
- Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen als Verkehrsgestaltungselement

F + R Fuß- und Radweg

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Grünflächen (Rasen, Büsche, Bäume)
- Spielfeld

### Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Trafo
- Leitungen, unterirdisch

### Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Ir = Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber

## Sonstige Festsetzungen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
- Abgrenzung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Firststrichtung)
- Flächen für Aufschüttung
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den unten aufgeführten Gehölzarten. Je Kategorie sind mind. zwei Gehölzarten anzupflanzen. Aussparungen für Zu- und Abfahrten sind nicht zulässig.

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

- Pflanzzichte: 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>  
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)  
Rothbuche (Fagus sylvatica)
- Gehölzart II:  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Sandbirke (Betula verrucosa)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Salweide (Salix carea)
- Gehölzart III:  
Hasehuhn (Corylus avellana)  
Roter Hirtiegel (Cornus sanguinea)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Aschweide (Salix cinerea)  
Kirchenweide (Salix aurita)  
Hundrose (Rosa canina)  
Färbeginster (Genista tinctoria)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare)  
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

## Sonstige Darstellungen

Bestand:

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Nutzungsgrenze
- vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z.B. 57,65m ü.NN

Vorschlag:

- parallel
- rechtwinklig
- Flurstücksgrenzen

OK KD SW = Oberkante Kanaldeckel Schmutzwasser

## 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 (Hauptfirststrichtung)
  - Wenn keine Firststrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- 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 Gebäudeaußenhaut 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.
- 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. 4 und Pkt. 5 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.
- Drempelhöhe:
  - z.B. 0,50m - größte zulässige Drempelhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
  - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70m Höhe.
  - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00m Höhe.

## Abweichungen

(§ 73 BauONW)

- Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit höhenversetzten, geneigten 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 abweichenden Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,00 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten.
- Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 4, 5 und 6 zugelassen werden.
- Bei Anbauten können ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern
  - die Grundfläche ebenerdiger Anbauten 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
  - die Grundfläche zweigeschossiger Anbauten 1/6 des Haupthauses nicht überschreitet.
- Für Dächer der Garagen, Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
  - Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

## III Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet. Borken, den 28.10.2002 Der Bürgermeister - Fachabteilung Umwelt und Planung - i.A. gez. Etkemann (Hubert Etkemann)	Die kartographische Darstellung des Zustandes von 05/2002 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt. Borken, den 08.07.2003 Kreis Borken Der Landrat - Fachbereich Vermessung und Kataster - i.A. gez. Hansens (L.S.)
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses am ..11.06.2003.. aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden. Borken, den 12.06.2003 Der Bürgermeister i.V. gez. Höving	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..09.07.03.. bis ..08.08.03.. öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ..26.06.2003.. Borken, den 11.08.2003 Der Bürgermeister i.A. gez. Feldmann

Eintragungen: Änderungen durch Ratsbeschluss vom ..09.07.03.. auf Grund eingegangener Anregungen.

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am ..17.12.2003... als Satzung beschlossen worden ist. Borken, den 06.01.2004 Der Bürgermeister i.V. gez. 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 ..18.12.2003.. veröffentlicht am ..23.12.2003.. im Amtsblatt der Stadt Borken. Borken, den 06.01.2004 Der Bürgermeister i.V. gez. Höving
--	--

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

# Stadt Borken

## Bebauungsplan WE 9

### Fürstenwiese

Gemarkung:	Weseke	Maßstab:	1:1000
Flur:	17, 25	Gez.:	M.R.
Ausfertigung (2 Ausfertigungen)			