

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach Planzeicherverordnung PlanZV 90, § 9 Baugesetzbuch (BauGB))

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

WA Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse zwingend (rom. Ziffer im Kreis), z.B. II
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosshöhenzahl (GFZ)	als Höchstmaß (rom. Ziffer), z.B. II
Bauweise	Dachform und Dachneigung	als Mindest- und Höchstmaß (rom. Ziffer), z.B. II-III
		Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,4
		SD = Satteldach, Dachneigung z.B. 40-45°

Grundflächenzahl 0,4*: In Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf abweichend von Satz 2 die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

TH = Traufhöhe, maximal zulässige Traufhöhe über fertig ausgebauter Straßendecke. Gemessen in der Flucht der Aussenseite des traufseitigen Mauerwerks bis zur Oberkante Dachsparren. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist als Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend.

FI = Firsthöhe baulicher Anlagen als höchstmäß in Metern über fertig ausgebauter Straßendecke. Als Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Straßenhöhe ist die Höhenlage der Straßenoberkante der endgültig festgelegten Straße.

Die Endausbauhöhen der Erschließungsstraßen sind bei der Stadt Borken, Fachbereich Tierbau und Bauverwaltung, Im Pепенersagen 17, 46325 Borken zu erfragen.

Bauweise, Bauhöhe, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

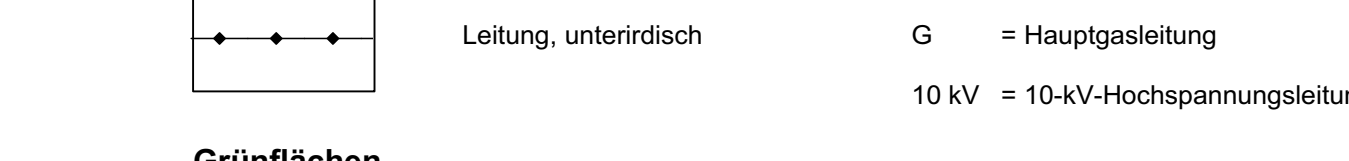
offene Bauweise

Baugrenze Innerhalb der Nutzungsschablonen A und B kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzugschächte) um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge PKW/Spielplätze, Zufahrten und Zufahrten so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorvorsorge nach § 7 BBodSchG).

Ausschluss von Steinarten und -schüttungen Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergerölle oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dachbegrenzung In Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer der Carports und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit geeigneten Arten (Bodum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substratfußbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu unterhalten.

Stellplatzbegrenzung Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Auswahlhilfe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehpflanzern oder Steinplatten flächig und dauerhaft zu begrünen.

Baumplantzungen auf den Grundstücken Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken je angefangenen 400 m² mindestens ein standortgerechter Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, aus nachfolgender Auswahlhilfe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Plan als zu erhalten festgesetzte Bäume sowie die zur Stellplatzbegrenzung anzupflanzende Bäume sind darauf anzuerkennen.

- Auswahlhilfe**
- Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Apfel*
 - Rote Stiermispel, Dümlener Rose, Roter Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Birne*
 - Gute Luise, Kistliche aus Chamoux
 - Kirsche*
 - Große Prunzinnenkirsche, Schneiders Späte Kronlempische, Dönisses Gebe Kronlempische
 - Plausme*
 - Heuzwetsche, Mirabelle von Nancy, Graf Athanas Renekode
 - Walnuss

Herstellung von Planungen
Die vorgegebenen Planungen sind in den Bauvorhaben nachzuweisen und bis zur Bauabnahme, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

Maßnahmen zum Artenschutz
Ökologische Baubegleitung zum Schutz von Fledermäusen Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse werden unmittelbar vor Abbruch (am gleichen Tag) auf einen aktuellen Besatz kontrolliert (**ökologische Baubegleitung**). Dabei kann es notwendig werden, Verkletterungen oder Überstände vorsichtg lindlich zu entfernen. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen erfolgt möglichst bei Nachttemperaturen über 10°C, damit evtl. in Spalten und Ritzen verbliebende, nicht entdeckte Tiere dann bei den Abbrucharbeiten nicht in Kältestarre verharren und die Möglichkeit haben, sich selbständig ein anderes Quartier suchen können.

Wird im Rahmen der Kontrollen kein Besatz nachgewiesen, werden die entsprechenden Gebäude und Gebäudeteile freigegeben und der Abbruch kann unmittelbar im Anschluss (am gleichen Tag) stattfinden.

Sollten im Rahmen der Kontrolle Tiere nachgewiesen werden, so können diese gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durch einen **fledermauskundlichen Fachexperten** erntommen, vorübergehend gesichert und in ihrer nächsten Aktivitätsphase wieder freigegeben werden. So wird ebenfalls sichergestellt, dass keine Tiere verletzt werden, bzw. eine artgerechte Versorgung vorliegt. Ist eine solche Entnahme nicht möglich, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entbart haben. Das Versteck am Gebäude ist danach zu verschließen und auf andere Weise untroubacher zu machen, um einen erneuten Besatz zu vermeiden.

Werden im Rahmen der Kontrolle größere Gesellschaften von Individuen (z.B. Männchenquartiere, Wochenstuben, etc.) nachgewiesen, werden durch die **ökologischen Baubegleitung** Maßnahmen zum Schutz der Individuen ergriffen. Diese Maßnahmen können Vermehrungsmaßnahmen (z.B. Baustopps) oder weitere CEF-Maßnahmen (z.B. Auflagen von Fledermauskästen) sein.

Schaffung von neuen Quartieren für die Zwergfledermaus Durch den Abbruch bzw. den Umbau der Gebäude gehen Strukturen verloren, die nachweislich eine Eignung als Tagesquartier sowie eine Eignung als Winterquartier bestzren.

Fallen Quartiere auf Dauer weg (z.B. durch Abriss), sind zur Kompensation insbesondere Maßnahmen zur Optimierung gleichartiger Quartiere im Umfeld denkbar. Im Falle der Beeinträchtigung von Tagesquartieren und ggf. Winterquartieren kann durch eine Neuschaffung von Quartieren der Verlust ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Neubaumaßnahme werden neue Hohlräume als Quartierstruktur geschaffen. Beim Neubau eines Gebäudes innerhalb des Plangebietes werden in die Fassade späternische Strukturen in Hohlblockwänden oder als Fassadenkästen integriert (z.B. Fa. Hasenfeld: Fledermauseinbaustein Module, Fledermaus-Ganzjahresfassadenkästen oder Fa. Naturschutzbedarf Strobel: Fledermauseinbaustein). **Es werden insgesamt sechs Hohlblockwände oder Fassadenkästen benötigt.** Übergangsweise werden an den umliegenden Gebäuden, vor Abbruch bzw. Umbau des Schulgebäudes, Fledermauskästen als Zwischenquartiere aufgestellt (mindestens sechs Fledermauskästen).

Alternativ können auch neue Quartiere dauerhaft in störungsarmen Bereichen des Geländes geschaffen zu vermeiden. Der Ein- und Ausfluggang sollte frei sein, um eine Kollision zu vermeiden. Zudem sollte die Umsetzung in unmittelbarer Nähe zu potenziellen Leitstrukturen erfolgen.

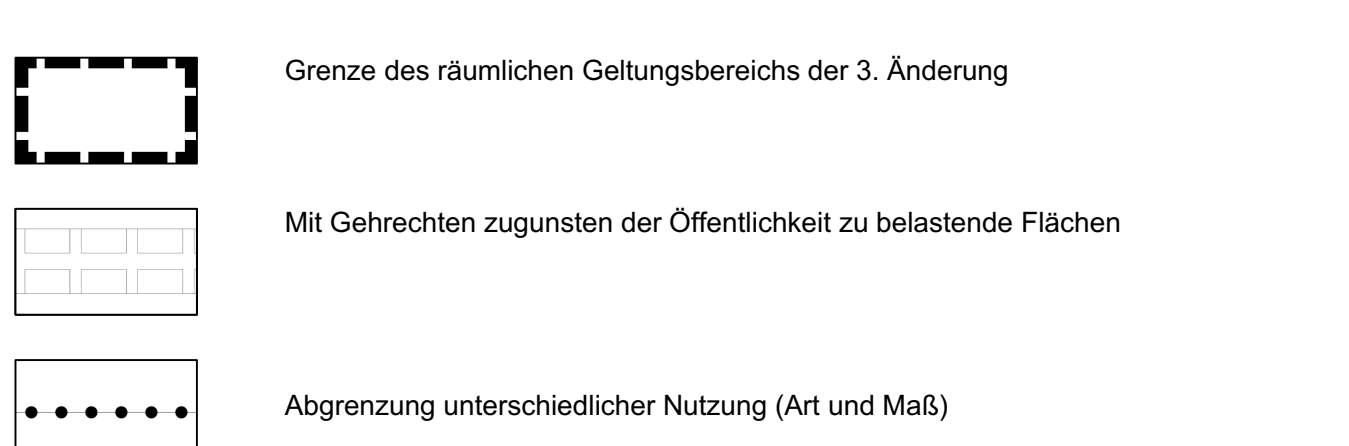
Als Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus werden aus Erfahrung Nordhäuser (z.B. Fa. Hasenfeld: Spaltenkästen für Kleinfledermause oder Fassaden Ganzjahresquartiere) oder Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. Fa. Hasenfeld: Fledermauspattenkästen FSPK oder Fa. Strobel: Fledermaus Flachstein) angenommen.

Bauzeitenregelung für Vögel
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzungen von geschätzten Vogelarten erfolgt die notwendige Beseitigung von Gehölzen (d. h. Fällung, Abscheiden und Abtransport) und die Bauaufreimung ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (März bis September). Demnach dürfen Gehölze und Strukturen die als Brutstandorte geeignet sind (z.B. Gebäudeteile oder Freiflächen) nur in der Zeit vom **01. Oktober bis zum 28. Februar** entfernt werden (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Sofern der Baubetrieb nicht direkt im Anschluss an die Bauaufreimung beginnt, sind entsprechende **Vergrämungsmaßnahmen** (sog. Flatterband) anzuwenden, um ein Wiederansiedeln von Brutvögeln zu vermeiden. Dies muss bis zum 01. März durchgeführt werden.

Abweichungen hiervon sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. möglich, wenn vorab, mithilfe einer **ökologischen Baubegleitung**, festgestellt wurde, dass im Baufeldbereich kein Brutgeschehen stattfindet.

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1, 6 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)



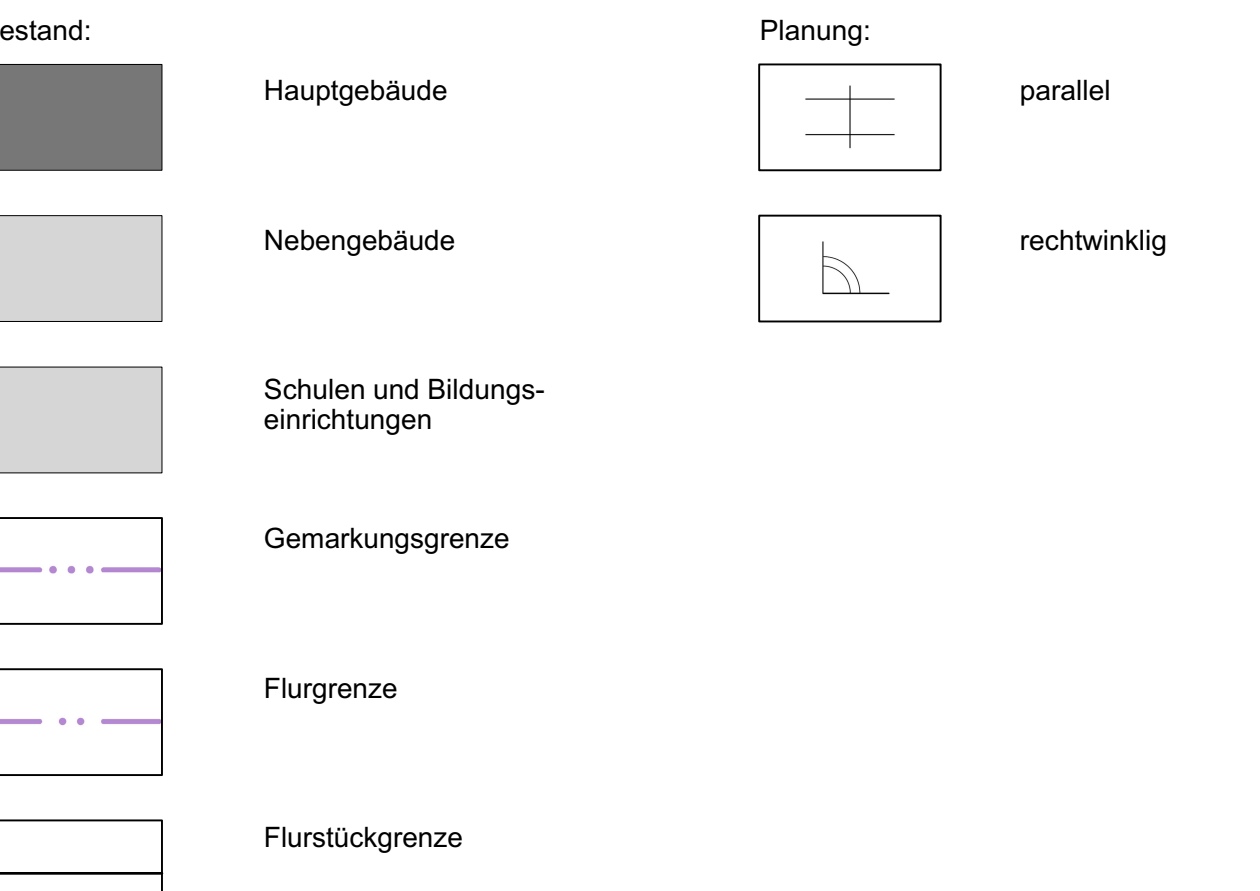
Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit In den Bereichen der Nutzungsschablonen A und B ist je Wohneinheit ein Stellplatz vorzuzahlen.

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenstellwänden bzw. Carportseiten, den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und den Einflriedigungen von 1,00 - 2,00 m Höhe ist ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.
2) Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Richtfunkstrecke, mit einem Schutzleitern von jeweils 100,00 m
Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 90,0 m NHN nicht überschreiten

Sonstige Darstellungen



Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauBG und § 89 BauONVO)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als: Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.
- Dachgauben
 - Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
 - Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zum Ortung ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- Dachausbauten und Dachvorbauten
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (z.B. Balkone) im Bereich der Straßenfront mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 1,00 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,00 m nicht unterschreiten.
 - Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
 - Im Bereich der Nutzungsschablonen A und B dürfen die Treppenhäuser und Aufzugschächte bis zu einem Maß von 1,50 m vorspringen.
- Dacheinschnitte
 - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortung und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Im Bereich der Nutzungsschablonen A und B darf das Mindestmaß auf bis zu 1,00 m reduziert werden. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
 - Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der 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, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
 - Windabschirmkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Drempelhöhe, z.B. DH = 0,30 m, größte 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 Einflriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinflriedigung: max. 0,70 m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzarteneinflriedigung: max. 2,00 m Höhe.
 - Einflriedigungen sind grundsätzlich mit lebenden Gehölzen herzustellen. Bauliche Einflriedigungen (Zäune mit einem Abstand von 10 cm zum Boden, Mauern) sind nur in Kombination mit lebenden Gehölzen zulässig, wobei die lebende Einflriedigung immer straßenseitig zu erfolgen hat.

Abweichungen
(§ 69 BauONVO)

- Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 2, 3 und 4 zugelassen werden.
- Im Bereich der Festsetzung "Satteldächer" können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite maximale zulässige Firsthöhe eines Satteldachs überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern:
 - dieser Anteil bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/2 des Hauptgebäudes nicht überschreitet,
 - dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/4 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
- Im Bereich der baulichen Nutzung "zwingend zweigeschossig" kann statt einer über der obersten Geschossdecke zulässigen Drempelhöhe bis 0,3 m bei reduzierter Baukörper des 1. Obergeschosses eine höhere Drempelhöhe zugelassen werden.

Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses aufgrund des Beschlusses vom von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Umwelt und Planung
i.A.

Die kartographische Darstellung des Zustandes von 1. Januar 2019, wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtischen Planung als ausreichend beschnigt.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am aufgestellt worden.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Am ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erfolgt.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat im Zeitraum zwischen dem und dem stattgefunden.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Umwelt- und Planungsausschuss beschlossen worden.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom veröffentlicht am im Amtsblatt der Stadt Borken, den
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom veröffentlicht am im Amtsblatt der Stadt Borken, den
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.A.

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Borken am als Satzung beschlossen worden ist.
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom veröffentlicht am im Amtsblatt der Stadt Borken, den
Borken, den
Die Bürgermeisterin
i.V.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung.

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 12. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW)
Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW 2018 S. 411) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)
Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung.



Bebauungsplan BO 4 (Hawerkämpfe) 3. Änderung

Gemarkung: Borken	Stand: §§ 2, 4 (2) BauGB
Flur: 2	
gezeichnet: M. Hilvert	Format: DIN A0
Datum: 20.08.2020	Ausfertigung (von 2 Ausfertigungen)
	Maßstab: 1:1000